

VYSOKÁ ŠKOLA BÁŇSKÁ – TECHNICKÁ UNIVERZITA OSTRAVA
EKONOMICKÁ FAKULTA

KATEDRA VEŘEJNÉ EKONOMIKY

Oceňování nemovitostí a daňová problematika

Real Estate Valuation and Tax Issues

Student:
Vedoucí bakalářské práce:

Ladislav Hertl
Ing. David Slavata, Ph.D

Ostrava 2013

VŠB - Technická univerzita Ostrava
Ekonomická fakulta
Katedra veřejné ekonomiky

Zadání bakalářské práce

Student: **Ladislav Hertl**
Studijní program: B6202 Hospodářská politika a správa
Studijní obor: 6202R055 Veřejná ekonomika a správa
Specializace: 00 Veřejná ekonomika a správa
Téma: **Oceňování nemovitostí a daňová problematika**
Real Estate Valuation and Tax Issues

Zásady pro vypracování:

1. Úvod
 2. Teorie oceňování nemovitostí a právní úprava
 3. Daně a nemovitosti
 4. Ocenění vybraných nemovitostí
 5. Zhodnocení výsledků ocenění a jejich interpretace
 6. Závěr
- Seznam použité literatury
Seznam zkratk
Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce
Seznam příloh
Přílohy

Seznam doporučené odborné literatury:

BRADÁČ, Albert a kol. *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 745 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
BRADÁČ, Albert a kol. *Nemovitosti - oceňování a právní vztahy*. 4. vyd. Praha: Linde, 2007. 317 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
MARKOVÁ, Helena. *Daňové zákony*. 21. vyd. Praha: Grada, 2012. 264 s. ISBN 978-80-247-4254-0.

Formální náležitosti a rozsah bakalářské práce stanoví pokyny pro vypracování zveřejněné na webových stránkách fakulty.

Vedoucí bakalářské práce: **Ing. David Slavata, Ph.D.**

Datum zadání: 23.11.2012

Datum odevzdání: 10.05.2013

doc. Ing. Petr Tománek, CSc.
vedoucí katedry



prof. Dr. Ing. Dana Dluhošová
děkanka fakulty

„Prohlašuji, že jsem celou práci, včetně všech příloh, vypracoval samostatně“.

V Ostravě 10. května 2013



.....
Ladislav Hertl

Obsah

1 Úvod.....	5
2 Teorie oceňování nemovitostí a právní úprava	7
2.1 Vymezení pojmů	7
2.2 Podklady pro oceňování nemovitostí	11
2.3 Zjištění výchozí hodnoty stavby.....	12
2.4 Životnost stavby	12
2.5 Opotřebení stavby.....	13
2.6 Metody ocenění nemovitostí	14
2.6.1 Stanovení ceny obvyklé	14
2.6.2 Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem	15
2.6.3 Další metody oceňování nemovitostí.....	16
2.6.4 Oceňování pozemků	16
3 Daně a nemovitosti.....	18
3.1 Daně obecně	18
3.2 Daň z nemovitostí.....	19
3.2.1 Daň ze staveb	23
3.2.2 Daň z pozemků	24
3.3 Daň z převodu nemovitostí.....	26
3.4 Daň dědická	28
3.5 Daň darovací.....	28
4 Ocenění vybraných nemovitostí.....	30
4.1 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti metodou porovnávací	30
4.1.1 Popis oceňované nemovitosti.....	30
4.1.2 Ocenění nemovitosti	31
4.2 Zjištění ceny nemovitosti dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.	34
4.2.1 Zajištění podkladů pro ocenění	34
4.2.2 Ocenění	35
5 Zhodnocení výsledků ocenění a jejich interpretace	42
5.1 Porovnání cen oceněných nemovitostí	42
5.2 Stanovení daně a rozbor výsledků	43
6 Závěr.....	47
Seznam použité literatury.....	49

Seznam zkratek

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Seznam příloh

Přílohy

1 Úvod

Hlavním tématem této bakalářské práce je oceňování nemovitostí a daňová problematika. Jak vyplývá ze zadání práce, je potřeba, aby byla zpracována tak, aby řešení zadaného tématu a celé problematiky přineslo komplexní výsledky a ucelený pohled na oceňování nemovitostí a souvislost se zákony a daňovým řádem České republiky.

Vzhledem k zadanému tématu a velice širokému rozsahu problematiky se svým obsahem práce nedokáže dotknout veškeré problematiky související s tématem oceňování nemovitostí a daní vyčerpávajícím způsobem. Mimo tento rozsah příkladně zůstane mnoho zajímavých faktů a otázek souvisejících s oceňováním nemovitostí, jako je oceňování podniku, restitucí, nájemného, atd. S přihlédnutím k přiměřenosti rozsahu práce taktéž není vhodné dopodrobna rozebírat veškeré známé metody oceňování nemovitostí. K dosažení požadovaného účelu a předpokládaného výsledku ovšem zcela postačí využití v práci popsané metodiky.

Cílem práce je ověřit pravdivost hypotézy a taktéž navrhnout možnou úpravu zákona o dani z nemovitostí. **Hypotéza:** „*Způsob určení výše jednotlivých typů daní z nemovitostí, dle českého právního řádu a daňových předpisů, je vůči poplatníkům nespravedlivý.*“ Řešený problém se dotýká výpočtu daně z nemovitostí, tak jak stanoví zákon, v porovnání s určením daňové povinnosti při stanovení ceny obvyklé, která se jeví při prvotním pohledu jako spravedlivěji zvolená pro daňového poplatníka, jelikož odráží skutečnou tržní hodnotu věci, nikoli její teoretickou administrativní cenu. Souvisejícím problémem je srovnání cen a daní u nemovitostí situovaných v obdobných lokalitách a porovnání po přepočtu daně vzhledem ke zjištěným částkám, tak aby opět mohla být potvrzena nebo vyvrácena hypotéza o daňové nespravedlnosti současné metodiky stanovení daní. K dosažení cíle budou použity postupy a **metody popisné, statistické, porovnávací a metody regresní analýzy.**

Téma práce je zvoleno takto záměrně z několika důvodů. Oceňování nemovitostí a s tím spojená problematika není pouze čistě právní oblastí, ale je zde propojeno více oblastí zejména z ekonomie, již zmíněného práva, přírodních a technických oborů.

Bakalářská práce logickou strukturou mimo úvodu, závěru a formálních náležitostí je rozdělena do čtyř hlavních kapitol. Úvodní kapitola zaměřená na ocenění nemovitostí poskytuje stručný, avšak ucelený náhled do problematiky oceňování na území České republiky. Následující kapitola vymezuje základní legislativu v oblasti daní a nejdůležitější pojmy, jak historicky, tak zejména v aktuální situaci.

Dále je řešeno samotné oceňování vybraných nemovitostí. Je zde použita metodika popsaná v druhé kapitole o oceňování nemovitostí a použita tak, aby směřovala k objasnění problematiky daní popsané v kapitole následující. Pro lepší ilustraci popsané problematiky jsou mezi přílohy zařazeny podklady i o jiných oceňovaných nemovitostech.

Rozbor výsledků je pak věnován zejména potvrzení či vyvrácení v úvodu zmíněné hypotézy o nerovnosti daní vzhledem k rozdílným podmínkám, ze kterých výpočet vychází. Zjednodušeně lze říci, že je při stanovení daní použito fixního postupu na proměnnou situaci.

Teoretické poznatky práce vycházejí převážně z odborné literatury k oceňování nemovitostí s dominancí brněnského autora prof. Bradáče, bez jehož autorství, spoluautorství nebo příspěvků nelze bez nadsázky nalézt v této oblasti publikaci.

Práce je zpracována v úvodních kapitolách převážně popisnou metodou, v praktické části se přidává z části metoda analýzy dat a v závěru práce pak metoda syntézy získaných poznatků s využitím metod předešlých včetně regresní analýzy.

V práci je zapracována rovněž aktuální problematika legislativních změn, byť dle dostupných informací jen okrajově, které nastaly v průběhu jejího zpracování, či byly schváleny bezprostředně po jejím dokončení, zejména schválení návrhu změn v oblasti daní z nemovitostí a souvisejících zákonů.

2 Teorie oceňování nemovitostí a právní úprava

Termín oceňování lze definovat jako činnost za účelem přiřazení určitému předmětu nebo souboru předmětů peněžní ekvivalent. Úvodní část kapitoly je věnována názvosloví oceňování a jeho stručnému výkladu. V dalších částech kapitoly je text věnován metodice a postupům samotného oceňování nemovitostí, zejména souvisejícím postupům s řešenou problematikou v této práci.

Na obdobném principu lze definovat vlastní oceňování nemovitostí, které je prováděno za účelem zjištění tržní hodnoty nebo ceny administrativní předmětného pozemku, stavby nebo jiného vymezeného objektu. Výsledná informace je použita k různorodým účelům a potřebám fyzických a právnických osob, státní správy, v jakémkoli případě vztahujícím se k nějaké transakci s nemovitostí nebo jen zjištění stavu, či vyměření příslušné daně. Metody oceňování úzce souvisejí s příslušnými zákony, vyhláškami a katastrem nemovitostí.

2.1 Vymezení pojmů

Následující podkapitola je zaměřena na vymezení základních pojmů důležitých pro pochopení a srozumitelné objasnění problematiky ocenění nemovitostí. Definice jednotlivých věcí, movitých i nemovitých, s tím spojených práv a vztahů mezi nimi, řeší jednotlivé zákony vždy tak, aby bylo bez pochybností zřejmé, z jakého titulu nebo k jakému účelu je vymezení daného předmětu zákonem určeno. Pro účel ocenění nemovitostí je vymezení základních pojmů dle jednotlivých zákonů následující:¹

§ 119 OZ

(1) Věci jsou movité nebo nemovité.

(2) Nemovitostmi jsou pozemky a stavby spojené se zemí pevným základem.

§ 27 zákona č. 344/1992 Sb. (katastrální zákon)

a) pozemkem část zemského povrchu oddělená od sousedních částí hranicí územní správní jednotky nebo hranicí katastrálního území, hranicí vlastnickou, hranicí držby, hranicí rozsahu zástavního práva, hranicí druhů pozemků, popř. rozhraním způsobu využití pozemků,

b) parcelou pozemek, který je geometricky a polohově určen, zobrazen v katastrální mapě a označen parcelním číslem,

c) stavební parcelou pozemek evidovaný v druhu pozemku zastavěné plochy a nádvoří,

d) pozemkovou parcelou pozemek, který není stavební parcelou,

¹ stav před novelou OZ, s ohledem na její účinnost po datu dokončení práce

- e) geometrickým určením nemovitosti a katastrálního území určení tvaru a rozměru nemovitosti a katastrálního území, vymezených jejich hranicemi v zobrazovací rovině,*
- f) polohovým určením nemovitosti a katastrálního území určení jejich polohy ve vztahu k ostatním nemovitostem a katastrálním územím,*
- g) výměrou parcely vyjádření plošného obsahu průmětu pozemku do zobrazovací roviny v plošných metrických jednotkách; velikost výměry vyplývá z geometrického určení pozemku a zaokrouhluje se na celé čtvereční metry. Výměra parcely je evidována s přesností danou metodami, kterými byla zjištěna; jejím zpřesněním nejsou dotčeny právní vztahy k pozemku,*
- k) budovou nadzemní stavba, která je prostorově soustředěna a navenek uzavřena obvodovými stěnami a střešní konstrukcí,*
- l) rozestavěnou budovou budova v alespoň takovém stupni rozestavěnosti, že již je patrné stavebně technické a funkční uspořádání prvního nadzemního podlaží, pokud jí dosud nebylo přiděleno číslo popisné nebo evidenční, a u budovy, které se číslo popisné nebo evidenční nepřiděluje, pokud dosud nebylo započato s jejím užíváním,*
- m) drobnými stavbami stavby s jedním nadzemním podlažím, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 16 m² a výška 4,5 m, které plní doplňkovou funkci ke stavbě hlavní, a stavby na pozemcích určených k plnění funkcí lesa, sloužící k zajišťování provozu lesních školek nebo k provozování myslivosti, pokud jejich zastavěná plocha nepřesahuje 30 m² a výška 5m. Za drobné stavby se nepovažují stavby garáží, skladů hořlavin a výbušnin, stavby pro civilní ochranu, požární ochranu, stavby uranového průmyslu a jaderných zařízení, sklady a skládky nebezpečných odpadů a stavby vodních děl.*

Pro účely ocenění nemovitostí jsou definovány a rozčleněny stavby zákonem č. 151/1997 Sb. v § 3 tohoto zákona na stavby pozemní, kterými jsou budovy, jimiž se rozumí stavby prostorově soustředěné a uzavřené obvodovými stěnami, střešní konstrukcí, s jedním nebo více ohraničenými užitkovými prostory a venkovní úpravy. Stavby inženýrské a speciální pozemní, kterými se rozumí dopravní a vodní stavby, stavby pro rozvod energií a vody, kanalizace, věže, stožáry, komíny, plochy a úpravy území, studny a další stavby speciálního charakteru. Dále vodní nádrže a rybníky a jiné stavby.

Stavbou, podle § 2 odst. 3, novelizovaného zákona č. 183/2006 Sb. (stavební zákon), se rozumí veškerá stavební díla, která vznikají stavební nebo montážní technologií, bez zřetele na jejich stavebně technické provedení, použité stavební výrobky, materiály a konstrukce, na účel využití a dobu trvání. Dočasná stavba je stavba, u které stavební úřad předem omezí

dobu jejího trvání. Stavba sloužící k reklamním účelům, je stavba pro reklamu. Rovněž podle okolností i část stavby nebo nedokončená stavba nebo její změna.²

Konkrétní stavba je vymezena druhem, číslem popisným, číslem evidenčním, obcí, částí obce nebo katastrálním územím, ve kterém území je postavena. Nemá-li stavba číslo popisné nebo číslo evidenční, určuje se parcelním číslem pozemku, na němž je umístěna.³

Pozemky se dle § 9 zákona č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku člení na pozemky stavební, zemědělské, lesní, vodní nádrže, vodní toky a jiné pozemky. Za účelem ocenění se pozemek posuzuje podle stavu evidovaného v katastru nemovitostí. V případě nesouladu se stavem uvedeným v katastru nemovitostí a se stavem skutečným se vychází při oceňování ze skutečného stavu, obdobně jako u staveb.

Bez výhrad důležitým pojmem při ocenění je přiřazení povahy věci, co lze při ocenění považovat za její součást (obsaženo v ceně) a co je již samostatným příslušenstvím (může být oceněno samostatně).

Pojem součásti je definován v § 120 OZ:

(1) Součástí věci je vše, co k ní podle její povahy náleží a nemůže být odděleno, aniž by se tím věc znehodnotila.

(2) Stavba není součástí pozemku.

Součástí stavby jsou konstrukce, které jsou s ní spojeny, jako jsou například zdi, schody, krovy, okna, dveře, ústřední vytápění včetně kotle, kamna zapojená do komína. Za součást stavby se považují i další stavby, pokud jsou s předchozí provozně propojeny. Za provozní propojení je považován stav, kdy dvě části stavby jsou propojeny komunikačně např. dveřmi, společnou chodbou, nebo je přístup z jedné části na plochu střechu části druhé, která slouží jako terasa, apod.⁴

Příslušenství je definováno v § 121 OZ:

(1) Příslušenstvím věci jsou věci, které náleží vlastníku věci hlavní a jsou jím určeny k tomu, aby byly s hlavní věcí trvale užívány.

² Zákon č. 183/2006 Sb., o územním plánování a stavebním řádu, ve znění pozdějších předpisů, účinnost novelizace od 1. 1. 2013

³ Zákon č. 344/1992 Sb., o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon)

⁴ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, str. 11, ISBN 978-80-7204-630-0.

(2) *Příslušenstvím bytu jsou vedlejší místnosti a prostory určené k tomu, aby byly s bytem užívány.*

Za příslušenství stavby lze považovat jiné stavby, např. kůlna, dřevník, žumpa, septik, kanalizace, přípojka vody, apod. Mimo jiné je pro tento případ důležité rovněž vlastnictví věci.

Vlastnictví je vymezeno § 123 až § 151 OZ, které zahrnují věcná i vlastnická práva. OZ vymezuje nejen vlastnická práva, ale také povinnosti vlastníků i spoluvlastníků. Zvláštní typ vlastnictví je definován pojmem společné jmění manželů, kterým bylo novelou OZ od roku 1998 nahrazeno dříve používané bezpodílové spoluvlastnictví manželů. Vlastnictví lze nabýt kupní, darovací nebo jinou smlouvou. Vlastnictví lze nabýt i dle § 134 OZ vydržením. Převádí-li se nemovitost smluvně, nabývá se vlastnictví vkladem do katastru nemovitostí.⁵

Podlažím se nahrazuje dříve používaný pojem patro, dle normy ČSN 73 4301 čl. 5 a rozumí se jím část budovy vymezená dvěma následujícími úrovněmi horního povrchu nosné části stropních konstrukcí. Podlaží dělíme na podzemní a nadzemní. Za podlaží se rovněž považuje podkroví, což je definováno v uvedené normě v článku 6, jako střešní prostor nebo jeho část, stavebně určená k účelovému využití.

Podlahová plocha je vymezena definicí v zákoně č. 151/1997 Sb., § 8 odst. 5, jako součet všech plošných výměr podlah jednotlivých místností a prostor tvořících příslušenství bytu nebo nebytového prostoru.⁶

Zastavěnou plochou je plocha půdorysného řezu vymezená vnějším obvodem svislých konstrukcí uvažovaného celku. Zastavěnou plochu upravuje také v příloze č. 1 vyhlášky č. 178/1994 Sb. až č. 3/2008 Sb.⁷

Shodnou normou je definován i obestavěný prostor a to jako prostorové vymezení stavebního objektu ohraničeného vnějšími vymezujícími plochami, který dále členíme na základní a dílčí obestavěný prostor. Výsledný výpočet obestavěného prostoru je dle přílohy č. 1, vyhlášek č. 178/1994 Sb. až 3/2008 Sb., součtem spodní stavby, vrchní stavby a zastřešení. Zjednodušeně se jedná o výpočet objemu geometrického tělesa. Pro účely oceňování je zpravidla vhodné doložit výpočet obestavěného prostoru názorným rozměrovým náčrtkem.

⁵ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, str. 15-19, ISBN 978-80-7204-630-0.

⁶ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, str. 23, ISBN 978-80-7204-630-0.

⁷ Zákon č. 151/1997 Sb., odůvodnění MFČR, dostupné on-line: www.mfcr.cz/cps/rde/xber/SID-3EA9846B-8045863/cds/Oduvod230109.pdf

Pro úplnost výčtu podstatných pojmů je důležité doplnit alespoň ve stručnosti definice bytu, nebytového prostoru, bytového domu a rodinného domu. Bytem se rozumí místnost nebo soubor místností určených k bydlení včetně součástí⁸ a příslušenství⁹, nebytovým prostorem se rozumí místnost nebo soubor místností včetně příslušenství⁸ určených k jiným účelům než k bydlení.¹⁰ Bytovým domem se rozumí stavba, ve které je více než polovina podlahové plochy určena k bydlení a odpovídá těmto požadavkům.¹¹ Za rodinný dům je považována stavba s nejvýše třemi byty dle § 3 vyhlášky č. 137/1998 Sb., jako stavba pro bydlení, která odpovídá požadavkům na rodinné bydlení a má více než polovinu podlahové plochy určené k bydlení. Stavby pro individuální rekreaci členíme dle § 2 vyhlášky č. 127/1999 Sb. na chaty, zahrádkářské chaty, rekreační domky a rekreační chalupy.

Klíčovými pojmy v oceňování jsou cena a hodnota, které jsou vždy výsledkem celého procesu ocenění. Cenou se rozumí dle § 1 odst. 2 zákona č. 526/1990 Sb.¹² peněžní částka sjednaná při nákupu a prodeji zboží podle § 2 - § 13 nebo peněžní částka zjištěná podle zvláštního předpisu¹³ k jiným účelům než k prodeji. Cenu rozlišujeme pořizovací, reprodukční, obecnou a ve smyslu zákona č. 151/1997 Sb., § 2 odst. 1, pak také cenu obvyklou. Dále je možno při ocenění majetku se setkat s pojmy jako je cena výchozí, jednotková a stopcena. Hodnota pak vyjadřuje vztah mezi službou a zbožím, které lze koupit a kupujícím, který tím získává nějaký užitek či prospěch v daném čase. Jak uvádí prof. Bradáč ve své publikaci (2009), „*je nutné vždy při oceňování přesně definovat, jaká hodnota bude zjišťována.*“ Nejběžnějšími pojmy jsou zpravidla hodnota věcná a hodnota výnosová.

Podstatné údaje k oceňované nemovitosti, zejména vlastnictví, číslo parcelní nebo číslo popisné, druh a způsob využití pozemku, typ a způsob využití stavby, způsob využití nebytového prostoru, způsob ochrany nemovitosti, nalezneme na příslušném listu vlastnictví v katastru nemovitostí zřízeného zákonem č. 344/1992 Sb., v platném znění (katastrální zákon). V katastru nemovitostí jsou nemovitosti evidovány podle vyhlášky č. 26/2007 Sb.

2.2 Podklady pro oceňování nemovitostí

Podklady pro ocenění nemovitostí, které je povinen odhadce uvést vždy v nálezkové části odhadu, jsou zejména výpis z katastru nemovitostí (ne starší 3 měsíců); kopie katastrální mapy s vyznačením oceňovaných pozemků; u starších staveb výpis z pozemkové knihy;

⁸ § 120 odst. 1 občanského zákoníku

⁹ § 121 odst. 2 občanského zákoníku

¹⁰ § 8 zákona č. 151/1997 Sb.

¹¹ § 2 písm. a) vyhlášky č. 501/2006 Sb.

¹² Ve znění zákona č. 135/1994 Sb. a zákona 151/1997 Sb.

¹³ Zákon č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů

platná cenová mapa, pokud je v dané obci vypracovaná; schválená výkresová dokumentace skutečného provedení staveb; stavebně právní dokumentace; nájemní smlouvy a výměry nájemného; výsledky místního šetření provedeného zásadně osobně. Pokud z okolností a potřeby vyplývá, pak jsou dalšími podklady pojistné smlouvy; pasporty nemovitostí; daňová přiznání k dani z nemovitostí; smlouvy o správě nemovitostí; smlouvy o údržbě, opravách a provozu; předpisy, katalogy cen, normy, odborná literatura; u soudních sporů obsah spisu; jiné databáze informací.¹⁴

2.3 Zjištění výchozí hodnoty stavby

Zjištění výchozí hodnoty stavby se zpravidla provádí za účelem zjištění hodnoty stavby v jejím novém stavu. K danému účelu se používá celá řada metod.

Stanovení reprodukční hodnoty, neboli stavebně technické hodnoty stavby, se provádí pomocí zjištění skutečných nákladů v daném období. Lze provést individuální cenovou kalkulaci, vytvořením podrobného položkového rozpočtu jednotlivých konstrukcí, metodou agregovaných položek nebo propočtem ceny.

Zjištění výchozí ceny se provádí dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., což je obdoba postupu dle THU bez použití koeficientu prodejnosti K_p .

Dříve bylo možno používat metodiky bodovací nebo metodiky stanovení výchozí ceny na základě obytné plochy. Tyto metody se používaly dle vyhlášky č. 393/1991 Sb., č. 128/1984 Sb. a na podkladě vyhlášek z let 1963 - 1969.

2.4 Životnost stavby

Životnost stavby je veličina výrazně ovlivňující odpočet z ceny stavby v důsledku jejího opotřebení. Rozumí se tím doba, která uplynula od vzniku stavby do jejího zchátrání, pokud je splněn předpoklad provádění běžné údržby po celou dobu životnosti. V odborné literatuře nebo předpisech jsou používány různé druhy životnosti.¹⁵

Předpokládaná životnost je definována jako technická životnost stavby charakterizována ve vyhlášce č. 540/2002 Sb., v příloze č. 14 odst. 2, 3, 5, a v tabulce č. 7 téže přílohy. Zbytková životnost je charakterizována jako doba dalšího trvání stavby a to od okamžiku ocenění do zchátrání stavby při provádění běžné údržby. Objektivní životnost za pomoci daných kritérií a daného konstrukčního provedení upravuje základní dobu

¹⁴ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 61, ISBN 978-80-7204-630-0.

¹⁵ BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V., *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy* 4. přepracované a aktualizované vyd. Praha: Linde, 2007, s. 90. ISBN 978-80-7201-679-2.

životnosti. Ekonomická životnost udává dobu od vzniku stavby do jejího hospodářského zániku. Kritériem může být mimo nákladů a výnosů, generujících zisk nebo ztrátu, také výše nákladů na běžnou údržbu v porovnání s výnosem stavby. Blíže je upraveno ve vyhlášce č. 540/2002 Sb., § 21 odst. 4 a zákoně č. 151/1997 Sb., § 16 odst. 3. Souvisejícími termíny problematiky životnosti a opotřebení jsou amortizace, která však není totožná s odpisy účetními. Toto opotřebení se udává v procentech z hodnoty nové stavby. Technickou hodnotou stavby je hodnota odpovídající okamžitému technickému stavu v poměru k shodné nové stavbě. Stářím stavby se rozumí rozdíl letopočtu roku ocenění a roku vzniku stavby.¹⁶ Zbytková životnost je definována jako doba od data odhadu do zchátrání stavby při běžné údržbě. Životností stavby rozumíme celkovou předpokládanou životnost stavby při běžné údržbě, rovněž od jejího vzniku do zchátrání. Počátek vzniku stavby je zpravidla v roce, v němž nabylo právní moci kolaudační rozhodnutí, případně od skutečného prokazatelného užívání stavby. Pokud nelze stáří stavby takto zjistit, určí se odhadem.

2.5 Opotřebení stavby

Stavba stárnutím a používáním postupně, za předpokladu běžného užívání, ztrácí na hodnotě. Tuto skutečnost vyjadřuje opotřebení stavby. Výpočet opotřebení lze provést řadou metod. Současná legislativa upravuje toto v § 20 vyhlášky č. 540/2002 Sb. a současně v příloze č. 14 vyhlášky č. 540/2002 Sb. Metody výpočtu opotřebení dělíme na klasické a analytické.

V případě klasické metody výpočtu opotřebení se jedná o metody, které samotný průběh opotřebení v čase považují za funkci, kterou lze vyjádřit matematicky. Mezi klasické metody patří lineární metoda výpočtu opotřebení. Lineární metoda pracuje s předpokladem, že opotřebení roste přímo úměrně s časem, od 0% u stavby nové, do 100 % u stavby úplně zchátralé. Stanovená hranice vyhláškou č. 540/2002 Sb., příloha č. 14, je ve výši 85%. Jinou metodou je metoda kvadratická (Eytelweinova, Starkova)¹⁷, která znázorňuje průběh opotřebení prostřednictvím kvadratické funkce. Na počátku opotřebení je velmi nízké a v konečné fázi stoupá velmi strmě. Kombinací uvedených metod je metoda lineárně-kvadratická (semikvadratická - Ungerova, Abelesova)¹⁸. Opotřebení je zde vyjádřeno

¹⁶ § 2 písm. c), vyhláška 540/2002 Sb.

¹⁷ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 220, ISBN 978-80-7204-630-0.

¹⁸ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 221, ISBN 978-80-7204-630-0.

průměrem metody lineární a metody kvadratické. Dále můžeme zmínit ještě metody lineární se zbytkem, metodu logaritmickou, Rossovu metodu a metodu Kusýn – Rottingerovu.¹⁹

Podstatou analytických metod výpočtu opotřebení je výpočet opotřebení jednotlivých stavebních prvků konstrukce a vybavení podle jejich cenových (tzv. objemových) podílů. Výsledné opotřebení je následně váženým průměrem pro celou stavbu, kdy vahou jsou právě uvedené podíly. Výpočet se provádí podle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

2.6 Metody ocenění nemovitostí

Základní používané metody pro ocenění nemovitostí jsou, metoda porovnávací (komparační, srovnávací), metoda zjištění věcné hodnoty (časové ceny), metoda výnosové hodnoty, metoda ocenění renty, metoda zjištění obvyklé ceny prostým nebo váženým průměrem, metoda indexová, metoda účetní hodnoty a metoda zbytku.²⁰ Ocenění lze provést rovněž na podkladě cenového předpisu MFČR uveřejněného v cenovém věstníku ze dne 13. ledna 2012, ročník 40., částka 1 a případných dalších následných novelizací.

V práci je pro stanovení ceny obvyklé vybrané nemovitosti užito metody porovnávací, konkrétně přímého porovnávání s využitím indexů odlišnosti.

2.6.1 Stanovení ceny obvyklé

Z rozhodnutí Nejvyššího soudu České republiky²¹ mimo jiné vyplývá, že pojem „odhadní cena“²² je dle tohoto rozhodnutí vztažen k ocenění podle dříve platné vyhlášky č. 393/1991 Sb., „*Základem pro stanovení přiměřené náhrady při vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitosti je její obecná cena obvyklá v daném místě v době rozhodování. Není na místě vycházet z tzv. odhadní ceny, zjištěné znaleckým posudkem podle cenového předpisu.... V těchto případech má cena zjištěná podle cenových předpisů jen určitý informativní charakter, orientační význam a je směrodatná zejména pro daňové účely. Jinak ovšem platí zásady smluvní volnosti a účastníci smlouvy už nejsou vázáni cenou zjištěnou podle cenového předpisu. Přitom pouze obecná cena vyjadřuje aktuální tržní hodnotu nemovitosti. ... Aby náhrada byla přiměřená, musí vyjadřovat cenu závislou nejen*

¹⁹ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 219, ISBN 978-80-7204-630-0.

²⁰ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 56-58, ISBN 978-80-7204-630-0.

²¹ Usnesení NS ČR ze dne 30. ledna 1998 Spisová značka 2 Cdon 425/96

²² V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je tato cena nazývána cenou obvyklou

*na konstrukci a vybavení, velikosti a stáří věci (stavby), ale i zájmu o ni, tj. na poptávce a nabídce v daném místě a čase.*²³

Zákon č. 151/1997 Sb. dále řeší pro ocenění nemovitostí způsoby oceňování (nákladový, výnosový, porovnávací nebo jejich kombinace). Zákon i prováděcí vyhláška č. 540/2002 Sb., změněná vyhláškou č. 617/2006 Sb. ze dne 20. prosince 2006, mají snahu pokud možno co nejvíce se přiblížit ceně obvyklé, obecné. Obecně je používán i nikde nedefinovaný termín cena tržní, případně cena obchodovatelná. Obsahem jsou všechna čtyři vyjádření, cena obvyklá, obecná, tržní a obchodovatelná, prakticky totožné.

Obecná cena je obvykle zjišťována, pokud jsou k tomu dostupné informace, porovnáním s již realizovanými koupěmi a prodeji obdobných nemovitostí v daném místě a čase. Samotná tržní cena je tvořena až v případě prodeje nebo koupě a může nastat situace, kdy se od zjištěné hodnoty bude výrazně odlišovat. Lze použít i náhradní metodiku, pokud nejsou potřebné informace od statisticky významného souboru porovnatelných nemovitostí. Snahou obecných cenových předpisů je co nejvíce přiblížit hodnotu k cenám prodáváných nemovitostí. K významným faktorům v tomto ohledu patří koeficienty prodejnosti uvedené v příloze č. 36 vyhlášky č. 540/2002 Sb., které jsou rozčleněny po okresech a udávají, kolikrát levněji nebo draž se nemovitosti prodávají v porovnání k ceně zjištěné nákladovým způsobem. Rovněž v závislosti na počtu užitých metod dochází k rozdělení metod na monokriteriální metody a vícekritériální metody.²⁴

2.6.2 Ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem

V zákoně č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, je jedním ze způsobů oceňování způsob porovnávací vycházející z porovnání předmětů stejných nebo obdobných a cenou sjednanou při jejich prodeji.²⁵

Oceňování je prováděno metodou porovnávání obdobných nemovitostí k datu ocenění s volně prodávanými nemovitostmi na trhu s přihlédnutím k řadě hledisek, jako například druhu a účelu věci, technickým parametrům, materiálu, kvalitě provedení, technickému stavu atd. Cena nemovitosti dále závisí na její poloze. Lze-li to, pak je potřeba porovnat nemovitosti ve stejných nebo alespoň velmi podobných lokalitách, tedy vzít v potaz, jak jsou porovnáváné nemovitosti podobné a jejich odlišnost pak promítnout do ceny. U této metody rozlišujeme

²³ BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V., *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a aktualizované vyd. Praha: Linde, 2007. s. 543. ISBN 978-80-7201-679-2.

²⁴ BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V., *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a aktualizované vyd. Praha: Linde, 2007. s. 549. ISBN 978-80-7201-679-2.

²⁵ BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V., *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a aktualizované vyd. Praha: Linde, 2007. s. 125. ISBN 978-80-7201-679-2.

přístupy přímého porovnávání mezi nemovitostí oceňovanou a nemovitostmi srovnávanými. Dále rozlišujeme metodu porovnávání nepřímého, kdy oceňovanou nemovitost porovnáváme se standardním objektem přesně definovaných vlastností a jeho cenou.

Důležitými hodnotami v této oblasti u srovnávacích metod jsou různé koeficienty. Koeficient odlišnosti vyjadřující vliv jedné vlastnosti nemovitosti na rozdíl v ceně proti jiné obdobné nemovitosti. Pokud je jeho hodnota vyšší než 1, pak srovnávací nemovitosti vlivem tohoto koeficientu má vyšší vliv vlastnosti než u nemovitosti oceňované. Kombinací více koeficientů použijeme pro zjištění indexu odlišnosti, což je index vyjadřující vliv více vlastností nemovitosti na rozdíl v ceně. Index je vyšší než 1, pokud je hodnota srovnávací nemovitosti vyšší než nemovitosti oceňované.

Pro účely cenového porovnávání lze použít například tyto podklady, tržní ceny nemovitostí, realitní inzerci, cenové mapy pozemků, vlastní databáze znalce a další vhodné podklady.

2.6.3 Další metody ocenění nemovitostí

Výše uvedené ocenění nemovitostí porovnávacím způsobem je pouze jednou z používaných metod oceňování nemovitostí a majetku.

Mezi další metody a postupy řadíme zejména ty, které se vždy využijí dle nastalých okolností a potřeb. Tedy vždy dle toho, k jakému účelu má výsledný posudek sloužit. Zpravidla se užívá metody ocenění porovnávacím způsobem na cenu obvyklou, případně kombinací různých metod. K nim řadíme ocenění podle současného cenového předpisu; ocenění nákladovým způsobem; ocenění výnosovým způsobem; ocenění nedokončené stavby na cenu obvyklou; ocenění pro potřeby úvěrového nebo dědického řízení; pro potřeby pojišťoven, finančního úřadu (určení daní), účetnictví, vyvlastnění, dražby; ocenění pro účely obchodního zákoníku; ocenění při dělení majetku nebo jeho vypořádání a dělení SJM nebo jeho vypořádání. Dále jsou prováděna ocenění práv a věcných břemen spojených s nemovitostmi, ocenění ekologických zátěží a stavebních prací.²⁶

2.6.4 Oceňování pozemků

Oceňování pozemků může být provedeno metodou výnosovou, indexovou, zbytku, třídní polohy nebo pomocí cenové mapy. Obvyklou metodou je ocenění pomocí jednotkové ceny za m² násobené výměrou pozemku vedenou v katastru nemovitostí. Nevýhodou je fakt,

²⁶ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. ISBN 978-80-7204-630-0.

že u pozemků nalézajících se ve svahu, je rozdílná skutečná výměra a výměra v katastru nemovitostí. Nicméně pro tento případ je v metodice stanoven vzorec pro přepočet. Výnosová metoda spočívá ve stanovení hodnoty pozemku na základě předpokládaného výnosu z titulu užívání pozemku k danému účelu. Z důvodu výše uvedených byly vyvinuty metody, jež se snaží nějakým způsobem cenu pozemku buď administrativně určit, nebo suplovat funkci trhu a cenu pozemku co nejpřesněji odhadnout.²⁷

Přednost má zpravidla před ostatními metodami zjištění ceny pozemků cenová mapa, pokud je pro dané území vyhotovena. Obvyklý způsob tvorby cenových map spočívá v získávání souhrnných údajů o realizovaných převodech vlastnictví pozemků v dané lokalitě, jejich další zpracování a vynesení do map. V cenových mapách jsou obce obvykle rozděleny podle převažujícího charakteru zástavby, pro něž pak jsou v mapě vyneseny v každém území základní ceny za m² stavebního pozemku. Pokud jsou území bez uvedení ceny, použije se v takovém případě pro úřední ocenění jednotková základní cena pozemku dle vyhlášky. V ostatních případech se použije metodika náhradní.

Základ indexové metody užívané v České republice je obvykle ve stanovení průměrné ceny a indexů pro úpravu průměrné ceny pro konkrétní podmínky. Příkladně u oceňování pozemků podle § 28 vyhlášky č. 540/2002 Sb.,²⁸ která stanovuje průměrné ceny pozemků pro obce dané velikosti a následně tyto ceny upravuje pomocí přírážek a srážek dle přílohy č. 18 citované vyhlášky. Metodu je možno využít pro srovnání ceny dvou nebo více pozemků, pokud je u těchto známa kupní cena.

V současné době dává oceňovací předpis přednost ocenění stavebních pozemků podle cenové mapy. Pokud není cena v mapě uvedena nebo u obcí v nichž cenová mapa není vytvořena, je obvyklým způsobem oceňování využití stanovené jednotkové ceny za m² vynásobené výměrou pozemku podle evidence v katastru nemovitostí. Tyto ceny se dále upravují dle polohy a vybavení pozemku.

V případech, kde nejsou k dispozici žádné porovnatelné pozemky se známou prodejní cenou, ale i v převážné většině případů ocenění stavebních pozemků, lze použít původní tak i upravenou Naegeliho metodu třídní polohy nebo obdobnou metodu Sammetovu.²⁹ Blíže se zmiňuje o těchto metodách ve své publikaci prof. Bradáč (2009, s. 403)

²⁷ BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V., *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a aktualizované vyd. Praha: Linde, 2007, s. 168. ISBN 978-80-7201-679-2.

²⁸ po novelizaci 452/2003 Sb., 456/2008 Sb., 617/2006 Sb., 640/2004 Sb.

²⁹ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, s. 392-403. ISBN 978-80-7204-630-0.

3 Daně a nemovitosti

Pro samotný popis daně z nemovitostí je nejprve nutné definovat samotný pojem „daň“ a jeho zařazení do systému daní České republiky a seznámit se s ním. Historicky je daň z nemovitostí velmi pozoruhodná a svým způsobem je v povědomí lidstva již po několik tisíciletí.

Na území našeho státu členíme daň z nemovitostí na daň z pozemků, daň ze staveb a samostatnou daň z převodu nemovitostí. Dále lze uplatnit na nemovitosti, bez ohledu na jejich členění, daň dědickou a daň darovací. V tomto uvedeném rozčlenění se podrobně dále seznámíme s problematikou daní z nemovitostí. K dostatečnému pochopení problematiky je potřebné nejprve popsat zákonná vymezení a definovat několik základních pojmů, které problematiku daní z nemovitostí více přibližují.

3.1 Daně obecně

Obvykle se pro účely daní při ocenění nemovitostí cena zjišťuje podle cenových předpisů. Nelze z tohoto důvodu při oceňování nemovitostí pro daňové účely použít metod určených pro odhady cen nemovitostí. V praxi takto zjištěné ceny nazýváme cenami úředními, vyhláskovými nebo administrativními. V naprosté většině případů se ceny úřední výrazně liší od cen tržních, dosažených prodejem nemovitostí.

Klíčovým pojmem je daň samotná. Jedná se o finanční a právní institut české legislativy upravený výhradně ve smyslu legislativní zkratky v zákoně o správě daní a poplatků.³⁰ Citací § 1 zmiňovaného zákona je následující definice, „*zákon upravuje správu daní, poplatků, odvodů, záloh na tyto příjmy a odvodů za porušení rozpočtové kázně (dále jen „daně“), které jsou příjmem státního rozpočtu, státních finančních aktiv nebo rezervních fondů organizačních složek státu, rozpočtů územních samosprávních celků, nebo státních fondů nebo Národního fondu.*“ Na daň lze taktéž pohlížet jako na formu transferu finančních prostředků od soukromého sektoru k sektoru veřejnému.

Daně jsou, na rozdíl od poplatků, charakteristické zejména svou neúčelovostí. Lze je definovat zjednodušeně tím, že jejich výběr neslouží k úhradě konkrétních potřeb, ale podílejí se na podstatné části příjmů veřejného rozpočtu. Následně se podílejí na výdajích veřejných rozpočtů a jsou použity k financování konkrétních potřeb veřejného sektoru a to výhradně účelově. Daně se dále vyznačují neekvivalentností, kdy poplatník daně nemůže očekávat za jejich odvedenou výši ekvivalentní protihodnotu ze strany veřejných rozpočtů,

³⁰ Zákon č. 337/1992 Sb., o správě daní a poplatků, ve znění pozdějších předpisů

resp. veřejného sektoru. S tímto je zároveň úzce spjat princip nenávratnosti daně, což znamená, že stát zákonem stanovuje povinnost platby daně, přičemž tyto finanční prostředky jsou stanoveným subjektům odnímány nenávratně bez patřičného protiplnění ze strany státu.³¹

Zmocnění k ukládání daní vymezuje v České republice Listina základních práv a svobod (zákon č. 2/1993 Sb. ve znění pozdějších předpisů), která je součástí ústavního pořádku České republiky, konkrétně pak v čl. 11, odstavec (5) „*Daně a poplatky lze ukládat jen na základě zákona.*“³²

3.2 Daň z nemovitostí

V období po vzniku Československé republiky, upravoval zdanění nemovitostí na území současné České republiky zejména zákon ze dne 24. května 1869, č. 88 ř. z., o úpravě daně pozemkové a také patent ze dne 23. února 1820 o domovní dani. Platné zákonné předpisy v době vzniku Československé republiky a přejaté z právního řádu Rakouska-Uherska byly zrušeny daňovou reformou v roce 1927 přijatým zákonem č. 76/1927 Sb. o přímých daních. Následně byl tento zákon částečně zrušen po únoru 1948. Jeho účinnost však sahala až do roku 1953. Upravoval všechny přímé daně, otázky zdanění nemovitostí pak byly upraveny v hlavě IV., věnované pozemkové dani a taktéž v hlavě V., která řešila domovní daň. Přímé daně se v tomto období dělily na daně výnosové a daně důchodové, mezi které se řadila všeobecná daň výdělková, zvláštní daň výdělková, daň domovní, daň pozemková, daň rentová a daň z vyššího služného.³³

Pozemkovou daň platil vždy vlastník zapsaný v pozemkovém katastru. V porovnání se současným stavem byla podstatně méně obsáhlá. Nezahrnovala neplodné půdy, zastavěné plochy a nádvoří, silnice a cesty. Zákon pamatoval taktéž na trvalé a dočasné osvobození pozemků od pozemkové daně. Na podkladě výše uvedeného ustanovení tehdejšího zákona rozhodoval finanční úřad II. stolice³⁴ na žádost držitele pozemku. Proti rozhodnutí finančního úřadu II. stolice bylo možné podat odvolání k ministerstvu financí. Domovní daň se dělila na činžovní daň, která se platila v Praze, Bratislavě, Brně, lázeňských městech a v dalších obcích, kde byla více než třetina domů pronajata a na daň třídní.³⁵ Z daně domovní byly vyjmuty budovy sloužící výhradně a trvale jako provozovny a skladiště k účelům výroby,

³¹ BAKEŠ, M. a kol., *Finanční právo – čtvrté vydání*. Praha: 2007, s. 96. ISBN 80-7179-431-7

³² HANUŠ, Z., *Daň z nemovitostí jako součást daňových příjmů obcí*. Brno: Masarykova univerzita, 2007, s. 13. ISBN: 978-80-7179-563-6

³³ *Osobní daň z příjmu a daň z vyššího služného: dle zákona ze dne 25. října 1896 č. 220 říšského zákona provozovacích nařízení, souvislých zákonů a nařízení se zřetelem k rozhodnutím správního soudu do července 1912*. Mladá Boleslav: Karel Vačlena, 1913. 100 s. Sbíрка praktických příruček. r. 1913, č. 2.

³⁴ *Historický vývoj právní úpravy správního řízení a dalších postupů ve veřejné správě v českých zemích (1918-2005)*. V Olomouci: Právnická fakulta UP Olomouc ve spolupráci s nakl. Periplus a Filozofickou fakultou Univerzity Palackého, 2007. 445 s. Studie a analýzy; sv. 9. ISBN 978-80-86624-45-7.

součástí sloužící za služební byty osob obstarávajících správu a ostrahu těchto budov a součástí sloužící ke kancelářským účelům a manipulacím v budově podniku, případně byla rovněž vyjmuta samostatná křídla nebo celá patra budov sloužící k uvedeným účelům. Pro účely daně domovní bylo tedy možno dělit stavby podle křídel a pater. Z uvedeného důvodu bylo možno taktéž část těchto staveb z domovní daně zcela vyjmout. V případě novostaveb domů, definovaných zákonem, jako domy s malými byty a malými provozovnami se jednalo pouze o dočasné osvobození. V případě činžovní daně byla daň stanovena výši nájemného, případně výnosové hodnoty, proti tomu u daně třídní se stanovila její výše dle znaků budov a to jak vnějších tak i vnitřních. Daň domovní lze přibližně srovnat se současnou daní ze staveb. O správu daně se staraly tak jako v současnosti finanční úřady, v I. stolič³⁶ nazývané vyměřovací úřady, jejichž územní příslušnost se řídila stejně jako nyní místem, kde se nacházela nemovitost.

Se změnami po únoru 1948 došlo od roku 1927 k další daňové reformě, která zákonem 49/1948 Sb., o zemědělské dani, v § 7 odst. 2, stanovila část zemědělské daně podle výměry pozemků, která tím částečně nahradila daň z pozemků, převážně zemědělské povahy. Zákon o dani domovní č. 76/1927 Sb. byl následně rovněž zrušen a s účinností od 1. ledna 1953 nahrazen novým zákonem č. 80/1952 Sb. o domovní dani. Podle ustanovení § 1, zmiňovaného zákona, byla daň domovní příjmem tehdejších místních národních výborů. Podle § 2 byl správcem daně místně příslušný okresní národní výbor, který mohl správu daně přenést na místní národní výbory v působnosti jeho okresu.³⁷

Oproti předchozímu zákonu z roku 1927 se po nové právní úpravě platila i daň z výrobních budov. Daň z pozemků již předmětem daně domovní nebyla. Následná právní úprava v zákoně č. 143/1961 Sb. o domovní dani ponechává daň vázanou na nemovitost. Daň z pozemků ovšem stále není řešena. V případě daně stanovené dle výše nájemného zůstala zachována vysoká sazba daně a to ve výši 45% ze základu daně, respektive 50% z daňového základu u vyšších příjmů. Správu této daně zajišťoval místní národní výbor a příjem z ní náležel výhradně tomuto úřadu.³⁸ Historicky docházelo mnohokrát a s největší pravděpodobností i nadále docházet budek dalším novelizacím uvedeného zákona. Do dnešního dne jich vstoupilo v platnost celkem devatenáct. Právní úprava musela velmi často reagovat na společenské a politické změny a požadavky.

³⁶ ČESKOSLOVENSKO. *Dávka z majetku a dávka z přírůstku na majetku: (zákon z 8. dubna 1920 č. 309 Sb. z. a n.): pro potřebu osob fyzických a právnických, povinných dávkou z majetku, a úřadů vyměřovacích I. stolice*. V Praze: A. Neubert, 1920. 220 s.

³⁷ HANUŠ, Z., *Daň z nemovitostí jako součást daňových příjmů obcí*. Brno: Masarykova univerzita, 2007, s. 11. ISBN 978-80-7179-563-6.

³⁸ LÁCHOVÁ, Lenka. *Daňové systémy v globálním světě*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007. 271 s. ISBN 978-80-7357-320-1.

V následujícím textu je uveden v časové hierarchii výčet novelizací zákona o dani z nemovitostí již od doby samostatné České republiky.

Krátce po vzniku samostatné České republiky byl schválen zákon č. 315/1993 Sb., kterým se měnil a doplňoval zákon České národní rady č. 338/1992 Sb. o dani z nemovitostí a měnil zákon České národní rady č. 337/1992 Sb. o správě daní a poplatků, ve znění zákona České národní rady č. 35/1993 Sb. a zákona č. 157/1993 Sb., ve znění pozdějších předpisů. V dalších letech to byl zákon č. 242/1994 Sb., kterým se měnil a doplnil zákon České národní rady č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění zákona č. 315/1993 Sb. a ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 248/1995 Sb., o obecně prospěšných společnostech a o změně a doplnění některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 65/2000 Sb., kterým se měnil zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 492/2000 Sb., kterým se měnil zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, ve znění pozdějších předpisů. V tomto století to byl zákon č. 483/2001 Sb., kterým se upravil zákon č. 243/2000 Sb., o rozpočtovém určení výnosů některých daní územním samosprávným celkům a některým státním fondům ve smyslu zákona o rozpočtovém určení daní, ve znění zákona č. 492/2000 Sb., zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 576/2002 Sb., kterým se novelizoval zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Dále zákon č. 237/2004 Sb., kterým se v souvislosti s přijetím zákona o dani z přidané hodnoty měnily některé související zákony a přijaly některá další opatření a měnil zákon č. 353/2003 Sb., o spotřebních daních, ve znění zákona č. 479/2003 Sb. a zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů. Související zákon č. 669/2004 Sb., kterým se změnil zákon č. 586/1992 Sb., o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a některé další zákony, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 179/2005 Sb., kterým se měnily některé zákony v souvislosti s přijetím zákona o zrušení Fondu národního majetku České republiky, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 217/2005 Sb., kterým se novelizoval zákon č. 353/2003 Sb. o spotřebních daních, ve znění pozdějších předpisů, zákon č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, ve znění pozdějších předpisů a některé další zákony, ve znění pozdějších předpisů. Zákon č. 342/2005 Sb., o změnách některých zákonů v souvislosti s přijetím zákona o veřejných výzkumných institucích, ve znění pozdějších předpisů, kde se jednalo zejména o souvislost s § 9 zákona o daních z nemovitostí. Zákon č. 545/2005 Sb., kterým se měnil zákon č. 586/1992 Sb. o daních z příjmů, ve znění pozdějších předpisů, a některé související zákony ve znění

pozdějších předpisů.³⁹ Zákon č. 186/2006 Sb., o změně některých zákonů s přijetím stavebního zákona a zákona o vyvlastnění. Zákon č. 261/2007 Sb., zákon o stabilizaci veřejných rozpočtů.⁴⁰ Zákon č. 296/2007 Sb., kterým se novelizoval zákon č. 182/2006 Sb. (insolvenční zákon) o úpadku a způsobech jeho řešení, ve znění pozdějších předpisů a některé zákony v souvislosti s jeho přijetím. Zákon č. 1/2009 Sb., kterým se změnil zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí, ve znění pozdějších předpisů.⁴¹

V současnosti platný zákon o dani z nemovitostí č. 338/1992 Sb., je součástí daňové soustavy České republiky, která byla vyhlášena zákonem č. 212/1992 Sb. o soustavě daní. Tento zákon byl účinný od 1. ledna 1993 do 1. ledna 2004 a byl zrušen zákonem č. 353/2003 Sb. o spotřebních daních. Zákon o dani z nemovitostí byl již několikrát novelizován, rovněž tak všechny platné daňové zákony. Poslední úpravy zákona č. 338/1992 Sb. proběhly zákonem č. 212/2011 Sb., zákonem č. 375/2011 Sb. a zákonem č. 457/2011 Sb. s účinností od 1. ledna 2013.⁴² V letošním roce schválený návrh zákona nabývá účinnosti od 1.1.2015.

Zdaňovacím obdobím je vždy běžný kalendářní rok, kdy rozhodné datum je stanoveno na 1. ledna. Ke změnám rozhodných skutečností pro stanovení daňové povinnosti, nastalých v průběhu zdaňovacího období, se nepřihlíží. Povinností daňového poplatníka je podat daňové přiznání příslušnému správci daně do 31. ledna zdaňovacího období. Daňové přiznání poplatník nepodává, pouze pokud je poplatník podal v některém z předchozích zdaňovacích období nebo daň byla vyměřena v některém z předchozích zdaňovacích období z moci úřední a v porovnání s tímto uvedeným předchozím zdaňovacím obdobím nedošlo ke změnám okolností rozhodných pro vyměření daně. Daň se v tomto případě vyměří ve výši poslední známé daňové povinnosti. Dnem vyměření daně a současně dnem doručení rozhodnutí poplatníkovi je stanoven 31. leden zdaňovacího období. Pokud však dojde ke změnám ve srovnání s předchozím zdaňovacím obdobím ve skutečnostech rozhodných pro vyměření daně nebo ke změně v osobě poplatníka, je povinen poplatník daň přiznat do 31. ledna zdaňovacího období. Daň z nemovitostí se vyměřuje na zdaňovací období podle stavu rozhodného k 1. lednu roku, za který je daň vyměřována.⁴³

³⁹ RADVAN, Z., Zdanění majetku v Evropě, *Disertační práce obcí*. Brno: Masarykova Univerzita, 2007, s. 23-24, ISBN 978-80-7179-563-6.

⁴⁰ Zákon č. 261/2007 Sb., o stabilizaci veřejných rozpočtů, přinesl do textu zákona o dani z nemovitostí určité možnosti obcím, jak tuto daň – dle místních podmínek upravit. Jde o zavedení nového fakultativního místního koeficientu ve výši 2, 3, 4 nebo 5, kterým se vynásobí celková daňová povinnost poplatníka. Využití tohoto koeficientu je plně v kompetenci obce, která jej stanoví obecně závaznou vyhláškou. Tento místní koeficient mohou obce využít k získání příjmů do svých rozpočtů v souladu s místními podmínkami nebo ke zmírnění dopadů osvobození nemístní rozpočty, pokud obec přistoupí k osvobození jednotlivých druhů zemědělských pozemků. Zavedení či změna koeficientů stávajících nezpůsobuje povinnost poplatníka podávat daňové přiznání nebo dílčí daňové přiznání.

⁴¹ MARKOVÁ, H., *Daňové zákony 2012*. Praha: Grada, 2009, s. 81-84. ISBN 978-80-247-2803-2.

⁴² MARKOVÁ, H., *Daňové zákony 2012*. Praha: Grada, 2009, s. 81-84. ISBN 978-80-247-2803-2.

⁴³ MARKOVÁ, H., *Daňové zákony 2012*. Praha: Grada, 2009, s. 98. ISBN 978-80-247-2803-2.

Splatnost daně pro poplatníky je ke stanovenému datu v jedné částce, pokud však přesáhne částku 5 000,- Kč, pak ve dvou stejných splátkách, a to nejpozději do 31. května a do 30. listopadu běžného zdaňovacího období. Odlišně je splatnost daně pro poplatníka daně provozujícího zemědělskou výrobu a chov ryb ve dvou totožných splátkách, a to nejpozději k 31. srpnu a k 30. listopadu běžného zdaňovacího období. Ke stejnému datu lze daň z nemovitostí zaplatit najednou i při vyšší částce. Činí-li u jednoho poplatníka celková zjištěná daňová povinnost z nemovitostí nacházejících se v obvodu územní působnosti jednoho správce daně méně než 30 Kč, tak se daň vyměří, ale nepředepíše se. Dále se platí daň ze spoluvlastnického podílu. Pokud je vyměřena pod 50 Kč, pak je daňová povinnost poplatníka u daně z pozemků 50 Kč.⁴⁴

3.2.1 Daň ze staveb

Na příkladu uvedeném v kapitole 5, z údajů získaných z FÚ Havířov za období 1993 až 2012, lze velmi názorně objasnit zvolenou problematiku, kdy hlavní podíl v rozpočtech obcí z hlediska daní z nemovitostí tvoří právě daň ze staveb.

Na území České republiky jsou předmětem daně ze staveb stavby, pro které bylo vydáno kolaudační rozhodnutí nebo stavby před vydáním kolaudačního rozhodnutí, dále stavby způsobilé k užívání na základě oznámení stavebnímu úřadu nebo stavby podléhající oznámení stavebnímu úřadu a užívané, stavby pro které byl vydán kolaudační souhlas nebo kolaudačnímu souhlasu podléhající a užívané anebo podle dříve vydaných právních předpisů dokončené, rovněž tak byty včetně podílu na společných částech stavby, evidované v katastru nemovitostí a nebytové prostory včetně podílu na společných částech stavby taktéž evidovaných v katastru nemovitostí.

Dle zákona nejsou předmětem daně ze staveb, respektive jsou od daně osvobozeny, stavby vymezené § 9, odst. 1.⁴⁵ Zákon řeší výluky z uplatnění zdanění staveb, z nichž příkladně lze jmenovat zejména osvobození u staveb, jež jsou ve vlastnictví státu, ve vlastnictví obce, na jejímž katastrálním území se nacházejí, stavby ve vlastnictví jiného státu užívané diplomatickými zástupci daného státu pověřenými k zastupování svých občanů a zájmů v České republice, jakožto i konzuly a jinými osobami, které podle mezinárodního práva požívají diplomatických a konzulárních výsad, imunity a to za předpokladu, že nejsou občany České republiky, a že je zaručena vzájemnost. Dále stavby, byty a samostatné nebytové prostory spravované Pozemkovým fondem České republiky, stavby ve vlastnictví

⁴⁴ MARKOVÁ, H., *Daňové zákony 2012*. Praha: Grada, 2009, s. 99. ISBN 978-80-247-2803-2.

⁴⁵ Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

státem uznaných církví a náboženských společností, sloužící ke konání náboženských obřadů a duchovní správy církví a náboženských společností, rovněž stavby ve vlastnictví obecně prospěšných společností a sdružení občanů.⁴⁶

Poplatníkem daně je, pokud není stanoveno zvláštním zákonem, nařízením nebo jiným rozhodnutím jinak, vlastník stavby, bytu nebo nebytového prostoru. Jedná-li se o stavbu, byt nebo samostatný nebytový prostor ve vlastnictví státu, je poplatníkem daně organizační složka státu nebo organizace státu zřízená podle zvláštních právních předpisů, případně je poplatníkem daně právnická osoba s právem trvalého užívání změněného na výpůjčku podle zvláštního právního předpisu.⁴⁷

Základem pro určení daně ze stavby je celková výměra půdorysu nadzemní části stavby v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období. Dle doslovného výkladu zákona je u stavby bez svislé nosné konstrukce půdorysem plocha ohraničená průmětem obvodu stavby dotýkající se povrchu přilehlého pozemku ve vodorovné rovině. U stavby se svislou nosnou konstrukcí se půdorysem rozumí průmět obvodového pláště stavby na pozemek. Základem daně z bytu nebo ze samostatného nebytového prostoru je výměra podlahové plochy bytu v m² nebo výměra podlahové plochy samostatného nebytového prostoru v m² podle stavu k 1. lednu zdaňovacího období, vynásobená stanoveným koeficientem.⁴⁸

Sazba daně je určena v zákoně. Základní sazbu je možno upravit o určenou částku za každé další nadzemní podlaží. Rovněž, jako je stanoveno u daně z pozemků, existuje i zde koeficient závislý na počtu obyvatel obce a jeho hodnota se upravuje, zpravidla zvyšuje, s rostoucím počtem obyvatel dané municipality. Obec může vyhláškou upravit koeficient o jednu kategorii zvýšením, respektive o jednu až tři kategorie snížit. U staveb určených pro individuální rekreaci a rodinných domů užívaných pro individuální rekreaci, staveb plnících funkci doplňkovou k těmto stavbám, vyjma garáží, se základní sazba násobí dalším zvyšujícím koeficientem. Vyššího zdanění se použije u nemovitostí sloužících k podnikatelské činnosti.⁴⁹ Popis hodnot základních sazeb daně z nemovitosti (viz. Příloha 1, Tab. 1.1)

3.2.2 Daň z pozemků

Předmětem daně z pozemků jsou pozemky na území České republiky zapsané v katastru nemovitostí. Předmětem daně z pozemků vymezené zákonem nejsou pozemky zastavěné

⁴⁶ Zákon č. 338/1992 Sb., § 9

⁴⁷ Zákon č. 338/1992 Sb., § 8

⁴⁸ Zákon č. 338/1992 Sb., § 10 a § 11

⁴⁹ Zákon č. 338/1992 Sb., § 11

stavbami v rozsahu půdorysu stavby a to i tehdy, pokud zde umístěné stavby nejsou předmětem daně ze staveb podle § 7 odst. 2 citovaného zákona. Jedná se zde zejména o lesní pozemky, na nichž se nacházejí lesy ochranné a lesy zvláštního určení, vodní plochy s výjimkou rybníků sloužících k intenzivnímu a průmyslovému chovu ryb a pozemky určené pro obranu státu.

Poplatníkem daně z pozemků je ve smyslu zákona vlastník pozemku. Pozemky ve vlastnictví státu, na jehož území se nacházejí je poplatníkem daně organizační složka státu nebo organizace státu zřízená dle zvláštního právního předpisu, nebo právnická osoba, která má právo trvalého užívání, nebo které se toto právo změnilo na výpůjčku podle zvláštního právního předpisu. U pronajatých pozemků je poplatníkem daně z pozemků nájemce, v případech kdy se jedná o pozemky evidované v katastru nemovitostí zjednodušeným způsobem, pozemky ve správě Pozemkového fondu České republiky nebo pod Správou státních hmotných rezerv nebo převedené na základě rozhodnutí o privatizaci.

Obdobně jako je stanoveno u daně ze staveb, je osvobození od daně z pozemků vymezeno § 4 zákona. Výčtem osvobození jsou osvobození jednoznačná a jednoduše pochopitelná, mezi něž patří tak jako u staveb, pozemky užívané k obdobným účelům. Mezi tyto patří např. pozemky církví a náboženských společností, obecně prospěšných společností, škol, hřbitovů a další veřejně prospěšných a nevýdělečných institucí. Rovněž se jedná o osvobození pozemků od zdanění ve vlastnictví obce v katastru obce. Problém může nastat v případě, pokud je pozemek ve vlastnictví státu nebo kraje, neboť pak v určitých situacích může dojít ke krácení příjmů obce na úkor státu nebo kraje.

Základem daně u pozemků vedených v katastru jako orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad a trvalý travní porost je celková cena pozemku výsledkem součinu skutečné výměry pozemku v m² a průměrné ceny pozemku na 1 m² určenou vyhláškou vydanou na základě zmocnění v § 17 tohoto zákona. Základ daně u pozemků hospodářských lesů a rybníků s intenzivním průmyslovým chovem ryb je cena pozemku zjištěná podle platných cenových předpisů k 1. lednu zdaňovacího období nebo součin skutečné výměry pozemku v m² a částky 3,80 Kč. Základem daně u ostatních pozemků je skutečná výměra pozemku v m² zjištěná k 1. lednu zdaňovacího období.⁵⁰

Sazba daně je odlišná pro pozemky zemědělské a ostatní. Sazba daně u pozemků náležících ke skupině orné půdy, chmelnic, vinic, zahrad, ovocných sadů, dále ke skupině trvalých travních porostů, hospodářských lesů a rybníků s intenzivním a průmyslovým chovem ryb je odlišná pro každou skupinu pozemků. Taktéž sazba daně u ostatních pozemků

⁵⁰ Zákon č. 338/1992 Sb., § 5

je stanovena na jinou hodnotu než u zastavěných ploch a nádvoří nebo stavebních pozemků, ostatních ploch, jsou-li předmětem daně. Základní sazba daně u stavebních pozemků se násobí koeficientem určeným počtem obyvatel jednotlivých obcí a měst. Pro jednotlivé části obce může obec upravit stanovený koeficient obecně závaznou vyhláškou a to zvýšit o jednu úroveň nebo snížit až o tři kategorie dle příslušného členění koeficientů v ustanovení § 6, písmeno a), zákona.⁵¹ Popis hodnot (viz. Příloha 1, Tab. 1.2)

3.3 Daň z převodu nemovitostí

Rozhodujícím faktem v tomto případě byla výše ceny nemovitosti dohodnutá kupní smlouvou a výše ceny zjištěné posudkem zpracovaným dle cenového předpisu. Společně s kupní smlouvou se obvykle zpracovával znalecký posudek pro potřebu finančního úřadu za účelem vyměření daně z převodu nemovitosti. Daň z převodu nemovitostí se pak vypočetla ve výši 3% z ceny, respektive 5% z ceny, dle dříve platných sazeb upravených v zákoně o dani z převodu nemovitostí, a to vždy z ceny, která byla z těchto dvou cen vyšší.

Způsob této praxe oceňování převáděných nemovitostí dle cenového předpisu za účelem zjištění daně je dle mého názoru ne zcela ideální a značně nespravedlivý z hlediska výpočtu daně. V posledním období stagnace realitního trhu je znatelné, že zejména u starších objektů a především v neatraktivních lokalitách, kde jsou nemovitosti téměř neprodejné a pokud ano, tak jen za cenu výrazně nižší, než je jejich cena určená oceněním dle cenového předpisu, tedy zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku. Vhodným doplněním pro výpočet je koeficient prodejnosti zmíněný v kapitole o oceňování nemovitostí. Daň z převodu nemovitosti byla následně vyměřena a hrazena na základě ceny zjištěné vyhláskovým oceněním, což byla ve finančním vyčíslení daně výrazně vyšší částka než zmiňované procenta z hodnoty tržní. K tomuto lze přičíst i úhradu za vypracování posudku. Dílčích úprav je dosaženo novelou zákona. S účinností novely zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí, se mění sazba daně dle § 15 na 4% ze základu daně. Základ daně je definován v § 10 citovaného zákona.

Za předpokladu, že již nebude změněn schválený návrh zákona o daních z nemovitostí a souvisejících daňových zákonů, jehož účinnost má být od 1. ledna 2015, stane se poplatníkem daně z převodu nemovitostí nabyvatel, tedy nový vlastník nemovitosti. Institut ručitele za daň má být dle rozhodnutí zákonodárců zrušen taktéž s účinností od 1. ledna 2015. Předmětem daně z převodu nemovitostí je úplatný i neúplatný převod nebo přechod vlastnictví k nemovitostem dle platné právní úpravy. V jiném uvedeném případě, jako je např.

⁵¹ MARKOVÁ, H., *Daňové zákony 2012*. Praha: Grada, 2009, s. 98. ISBN 978-80-247-2803-2.

zrušení a vypořádání podílového spoluvlastnictví k nemovitostem, je předmětem daně z převodu nemovitostí úplatný převod nebo přechod podílu nebo jeho části, o který se sníží hodnota podílu původního spoluvlastníka, který měl před vypořádáním. Takovýmto podílem spoluvlastníka se za účelem stanovení daně z převodu nemovitostí považuje souhrn hodnot všech jeho podílů na nemovitostech, které jsou předmětem vypořádání. Rovněž případ úplatného převodu vlastnictví k nemovitostem, kdy následně dojde k odstoupení od smlouvy a převod vlastnictví k nemovitostem na základě smlouvy o zajišťovacím převodu práva nebo přechod vlastnictví k nemovitostem v souvislosti s postoupením pohledávky, je předmětem daně. Směňují-li se vzájemně nemovitosti, bez omezení jejich počtu, považuje se jejich vzájemný převod za jeden převod. Daň se v tomto případě vybere z převodu té nemovitosti, z jejíhož převodu je daň vyšší.⁵² Pokud je zjištěná daňová povinnost nižší než 100,- Kč, poplatník daň neplatí.⁵³

Základem daně z převodu nemovitostí je doposud cena zjištěná podle zvláštního právního předpisu⁵⁴, platná v den nabytí nemovitosti, a to i v případě, je-li cena nemovitosti sjednaná dohodou nižší než cena zjištěná, rozdíl cen nepodléhá dani darovací. Je-li však cena sjednaná vyšší než cena zjištěná, je základem daně cena sjednaná. Novela zákona mění i metodiku pro stanovení základu daně. Za současného stavu je povinen zaplatit daň z převodu nemovitostí prodávající a je povinen nechat zpracovat znalecký posudek, ze kterého je poté daň vypočítávána. Nově nebude povinnost tento posudek zpracovávat u nemovitostí určených k bydlení a daň se vyměří ze základu daně, který se určí podle ceny v místě obvyklé. Daň se nově vypočítá ze 75 procent této částky. I nadále si může poplatník nechat znalecký posudek zpracovat a daň bude stejným způsobem vyměřena na základě posudku. Náklady na pořízení posudku si bude moci poplatník odečíst od základu daně. Poplatníkem daně bude kupující. Sazba daně z převodu nemovitostí činí 4 % ze základu daně.

Rovněž zákona č. 357/1992 Sb., o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí se dotkly četné novelizace, tak jako dříve v práci popsaného zákona č. 338/1992 Sb., zejména v souvislosti se změnou daňového řádu provedenou zákonem č. 30/2011 Sb., kterým se mění zákon č. 280/2009 Sb., daňový řád a další související zákony.

Výše zmíněný návrh rovněž ruší zákon o dani dědické a darovací. Daň dědická a darovací bude transformována do daní z příjmů při zachování současných osvobození.

⁵² MARKOVÁ, H., *Daňové zákony 2012*. Praha: Grada, 2009, s. 103. ISBN 978-80-247-2803-2.

⁵³ § 18 odst. 6, zákona č. 357/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů

⁵⁴ Zákon č. 151/1997 Sb., ve znění pozdějších předpisů

3.4 Daň dědická

Problematicku daně dědické upravuje zákon č. 357/1992 Sb. Dle § 2 citovaného zákona je poplatníkem daně dědic, který nabytí dědictví nebo jeho část ze zákona, ze závěti nebo z obou těchto právních důvodů podle pravomocného rozhodnutí příslušného orgánu, jímž bylo řízení o dědictví skončeno.

Nemovitostí se dotýká především ustanovení § 3 zákona 357/1992 Sb., které určuje předmět daně majetek nabytý děděním. Nemovitosti jsou dále definovány jako věci nemovité, byty a nebytové prostory.

Základem pro stanovení daně je dle § 4 zákona 357/1992 Sb., cena určená v dědickém řízení. Cena se stanoví na základě znaleckého posudku, vypracovaného metodikou určenou pro ocenění majetku pro dědické řízení, není-li stanoveno dle zákona jinak. Hodnota majetku se snižuje o prokazatelné dluhy, části osvobozené od daně, přiměřené náklady vynaložené na pohřeb zůstavitele, odměnu notáře a daň zaplacenou jinému státu z nabytí majetku děděním.⁵⁵

Osoby za účelem stanovení daně jsou rozděleny do tří skupin vyjadřujících vztah poplatníka (dědice) k zůstaviteli. Do první skupiny se řadí příbuzní v řadě přímé a manželé, do druhé příbuzní v řadě pobočné, do skupiny třetí náleží ostatní fyzické osoby a osoby právnické.

Sazba je stanovena § 12, odst. 1, zákona č. 357/1992 Sb., ve znění pozdějších předpisů. Pro samotný výpočet je základní sazba daně dědické upravena § 12, odst. 2, zák. 357/1992 Sb., a to koeficientem 0,5.⁵⁶

3.5 Daň darovací

Obdobně jako u daně dědické upravuje daň darovací zákon č. 357/1992 Sb. Dle § 5 citovaného zákona je poplatníkem daně nabyvatel bezúplatného poskytnutí majetku. Předmět daně je upraven § 6 tohoto zákona.

Základem pro stanovení daně je dle § 7 zákona 357/1992 Sb. cena zjištěná podle zvláštního předpisu.⁵⁷ Hodnota majetku se snižuje o prokazatelné dluhy, cenu jiných povinností vztahujících se k majetku, v případě movitých věcí i o clo a daň placené při dovozu.

Osoby za účelem stanovení daně jsou rozděleny, obdobně jako u daně dědické, do tří skupin vyjadřujících vztah poplatníka (obdarovaného) k dárce. Do první skupiny se řadí

⁵⁵ Kolektiv autorů. *Daňové zákony 2013*. Bratislava: Donau Media, 2013, s. 131. ISBN 978-80-89364-45-9.

⁵⁶ Kolektiv autorů. *Daňové zákony 2013*. Bratislava: Donau Media, 2013, s. 133. ISBN 978-80-89364-45-9.

⁵⁷ Zákon č. 151/1997 Sb. o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění zákona č. 121/2000 Sb.

příbuzní v řadě přímé a manželé, do druhé příbuzní v řadě pobočné, do skupiny třetí náleží ostatní fyzické osoby a osoby právnické.⁵⁸

Od daně darovací je osvobozeno bezúplatné nabytí majetku, pokud k němu dojde mezi osobami první a druhé skupiny, § 19, zákona č. 357/1992 Sb.⁵⁹

⁵⁸ MARKOVÁ, H., *Daňové zákony 2012*. Praha: Grada, 2009, s. 104. ISBN 978-80-247-2803-2.

⁵⁹ MARKOVÁ, H., *Daňové zákony 2012*. Praha: Grada, 2009, s. 105. ISBN 978-80-247-2803-2.

4 Ocenění vybraných nemovitostí

Následující kapitola popisuje ocenění vybrané nemovitosti dle metodiky pro ocenění nemovitostí v souladu se zákonem č. 151/1997 Sb. a zákony souvisejícími. Pro zjištění ceny obvyklé byla zvolena nejprve metoda porovnávací a následně byla cena stanovena dle cenového předpisu. Ověření správnosti postupu a výsledku bylo konzultováno s autorizovaným odhadcem.

4.1 Stanovení obvyklé ceny nemovitosti metodou porovnávací

Při ocenění nemovitosti je použita metoda přímého porovnání mezi nemovitostí oceňovanou a nemovitostmi srovnávacími. Porovnávají se vlastnosti a ceny nemovitostí.⁶⁰

Předmětem ocenění je budova RD č. p. 1448, LV č. 620 na pozemku parc. č. 2567/8; pozemky parc. č. 2567/1, 2567/8 a 2567/9; LV 620; kraj Moravskoslezský; statutární město Havířov; katastrální území Prostřední Suchá.

4.1.1 Popis oceňované nemovitosti

Nemovitost je umístěna na rovinatém pozemku v ucelené zástavbě starších rodinných domů podél místní asfaltové komunikace na ulici U Skleníku. Oceňuje se stavba samostatně stojícího rodinného domu č. p. 1448, která je podsklepená, jednopodlažní, zastřešená sedlovou střechou. Stavba je postavena na pozemku p. č. 2567/8. Stavba rodinného domu obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti 3+1. Součástí nemovitosti je samostatně stojící vedlejší stavba s garáží pro osobní automobil. Dle informace podané vlastníkem byla stavba rodinného dána do užívání v roce 1998. Stáří stavby ke dni ocenění 15 let. Stavba je v původním nerekonstruovaném stavu a její stav odpovídá stáří a je vlastníkem dobře stavebně technicky udržována.

Přístup k nemovitosti je přímo z veřejné komunikace ve vlastnictví obce. Přístup a příjezd k nemovitosti je po zpevněné komunikaci, povrch asfaltový. Příjezdová komunikace nevykazuje závady.

Oceňovaná nemovitost se nachází na ulici U Skleníků v katastrálním území Prostřední Suchá v části s rozptýlenou zástavbou starších rodinných domů v oblasti s pokračující výstavbou novostaveb rodinných domů. Tato lokalita patří k vyhledávaným lokalitám rodinné zástavby venkovského typu ve městě z důvodu velmi dobré pěší dostupnosti centra města Havířov. Tato lokalita je velmi dobře dopravně dostupná do centra města s veškerou

⁶⁰ ORT, P. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních předpisech*. Praha: Bankovní institut Vysoká škola ekonomická, 2006. ISBN 80-7265-085-8.

soustavou úřadu a služeb, včetně kulturního a sportovního vyžití. Město má několik základních a mateřských škol, střední školy a vysokou školu, nemocnici s poliklinikou a nákupní centra GLOBUS, TESCO, Kaufland a BILLA. Nemovitost se nachází v blízkosti (cca 200m) železniční tratě Ostrava-Český Těšín a v lokalitě se projevuje zvýšený hluk od železniční dopravy.

Město Havířov leží na jižním okraji ostravsko-karvinské průmyslové oblasti, asi v poloviční vzdálenosti mezi Ostravou a příhraničním městem Český Těšín. Na severu hraničí s městy Petřvald, Orlová a Karviná, na západě s obcemi Šenov a Václavovice. Povrch území města je mírně členitý, v nadmořské výšce kolem 260 metrů. Terénním předělem probíhajícím od západu na východ je železniční trať Ostrava - Český Těšín. Nejvýznamnější komunikací procházející městem je silnice první třídy č. 11 z Ostravy do Českého Těšína. Podél ní se táhne hlavní sídlištní útvar města – výšková zástavba. Další silnice spojují město s Orlovou a Karvinou. Město Havířov je od roku 1990 statutárním městem. Nemovitost se nachází v katastrálním území Prostřední Suchá, které se vyznačuje ucelenou zástavbou starších rodinných domů s pokračující zástavbou novostavbami rodinných domů.

4.1.2 Ocenění nemovitosti

Z databáze realizovaných prodejů vlastní realitní kanceláře byly vybrány tři nemovitosti srovnatelné svými vlastnostmi, cenou, lokalitou a typovým provedením, pro zvolenou metodu přímého porovnání s využitím indexů odlišnosti.⁶¹ (viz. Tab. 4.1)

Charakteristika základních parametrů první srovnatelné nemovitosti je uvedena v příloze č. 7 v tabulce 7.1. Srovnání s nemovitostí oceňovanou je následující. V měsíci 08/2012 byla prodána nemovitost rodinného domu nacházející se v sousední obci Horní Suchá na ulici Soustředěná cca 4,0 km od oceňované nemovitosti. Jednalo se o prodej starší zděné stavby RD v původním nerekonstruovaném stavu. RD byl jednopodlažní, částečně podsklepený, zastřešený sedlovou střechou s částečně využitým podkrovím. Obsahoval jednu bytovou jednotku o velikosti 4+1. RD byl dán do užívání v roce 1955 a od této doby neprošel žádnou rekonstrukcí vyjma výměny střešní krytiny realizované v roce 2005. Nemovitost byla prodána za 2 000 000,- Kč. Užitná plocha srovnávané nemovitosti je větší než užitná plocha oceňované stavby. Plocha pozemku srovnávané nemovitosti je menší než plocha pozemku oceňované nemovitosti, a to o 1089 m². Stavebně technický stav a vybavení srovnávané nemovitosti je horší než stavebně technický stav a vybavení oceňované nemovitosti. Obě

⁶¹ BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přeprac. vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009, str. 328, ISBN 978-80-7204-630-0.

nemovitosti jsou v původním stavu. Srovnávaný RD byl prodán ve stavu s nutnou rekonstrukcí koupelny, WC a kuchyně. Oceňovaný RD je vlastníkem lépe stavebně technicky udržován. Srovnávaná nemovitost má horší dostupnost centra města Havířov a základních služeb než oceňovaný RD. Obě nemovitosti jsou negativně ovlivňovány hlukem osobní a nákladní železniční dopravy z železniční trati Ostrava - Český Těšín.

Základní parametry druhé srovnatelné nemovitosti jsou uvedeny v příloze č. 7 v tabulce 7.2. Porovnání s nemovitostí oceňovanou je následující. V měsíci 01/2013 byla prodána nemovitost rodinného domu nacházející se v Havířově - Prostřední Suché na ulici Na Bělidle cca 2,1 km od oceňované nemovitosti. Jednalo se o prodej starší zděné stavby RD v původním nerekonstruovaném stavu. RD byl jednopodlažní, částečně podsklepený, zastřešený sedlovou střechou s využitým podkrovím. Obsahoval jednu bytovou jednotku o velikosti 3+1. Součástí srovnávané nemovitosti byla samostatně stojící hospodářská budova s garáží pro jeden osobní automobil. Nemovitost byla prodána za 1 700 000,- Kč. Užitná plocha srovnávané nemovitosti je mírně větší než užitná plocha oceňované stavby. Plocha pozemku srovnávané nemovitosti je menší než plocha pozemku oceňované nemovitosti, a to o 726 m². Stavebně technický stav a vybavení srovnávané nemovitosti je výrazně horší než současný stavebně technický stav a vybavení oceňované nemovitosti. Obě nemovitosti jsou v původním nerekonstruovaném stavu, ale oceňovaný rodinný dům je výrazně lépe stavebně technicky udržován, než srovnávaný prodaný RD. Oceňovaná nemovitost je negativně ovlivňována hlukem osobní a nákladní železniční dopravy z železniční trati Ostrava - Český Těšín, umístěné u nemovitosti.

Základních popis technických parametrů třetí srovnatelné nemovitosti je uveden v příloze č. 7 v tabulce 7.3. Srovnání s nemovitostí oceňovanou je následující. V měsíci 06/2012 byla prodána nemovitost rodinného domu nacházející se v Havířově - Prostřední Suché na ulici Hornická cca 1,5 km od oceňované nemovitosti. Jednalo se o prodej starší zděné stavby RD v původním nerekonstruovaném stavu. RD byl jednopodlažní, částečně podsklepený, zastřešený sedlovou střechou s částečně využitým podkrovím. Obsahoval jednu bytovou jednotku o velikosti 3+1. Součástí nemovitosti byla samostatně stojící hospodářská budova s garáží pro jeden osobní automobil. Užitná plocha srovnávané nemovitosti je větší než užitná plocha oceňované stavby. Plocha pozemku srovnávané nemovitosti je menší než plocha pozemku oceňované nemovitosti, a to o 930 m². Stavebně technický stav a vybavení srovnávané nemovitosti je horší než stavebně technický stav a vybavení oceňované nemovitosti. Srovnávaný RD byl hůře udržovaný než oceňovaný RD. Umístění srovnávané

nemovitosti je v obdobné lokalitě. Obě nemovitosti jsou negativně ovlivňovány hlukem osobní a nákladní železniční dopravy z železniční trati Ostrava - Český Těšín.

Výpočet ceny provedeme dle vzorce:

$$I_{Si} = K_1 \cdot K_2 \cdot K_3 \cdot K_4 \cdot K_5 \cdot K_6 \quad (4.1)$$

$$JTC_{Si} = JTC_{Si} / I_{Si} \quad (4.2)$$

Tabulka 4.1 Tržní hodnota dle metody přímého porovnání, indexy odlišnosti

	Cena realiz. (Kč)	Cena po redukcí (Kč)	K ₁	K ₂	K ₃	K ₄	K ₅	K ₆	I	Cena upravená (Kč)
1	2 000 000	2 000 000	1,00	0,95	1,10	1,00	1,26	0,95	1,25	1 739 000,-
2	1 700 000	1 700 000	1,00	0,90	1,10	1,00	1,15	0,97	1,12	1 510 000,-
3	2 000 000	2 000 000	1,03	0,97	1,10	1,00	1,22	0,96	1,29	1 552 000,-
Cenový průměr										1 600 333,-
Maximální cena										1 739 000,-
Minimální cena										1 510 000,-
Porovnávací hodnota										1 600 000,-

K₁ – poloha; K₂ – stav; K₃ – vybavení; K₄ – příslušenství; K₅ – obytná plocha; K₆ – pozemek

Starší stavby rodinných domů v původním nerekonstruovaném stavu se v lokalitě města Havířova, části Prostřední Suché a blízkém okolí, obchodují v cenových relacích 14 000 - 18 000 Kč/m² s přihlédnutím ke stavu rodinného domu, prováděnou údržbou, výměrou pozemku a umístěním v lokalitě. Po provedené analýze trhu nemovitostí s přihlédnutím, kde se nemovitost nachází. Lokalita má velmi dobrou dostupnost centra města Havířov s veškerou soustavou úřadu, služeb, občanského vybavení a obchodních center. Tržní hodnota nemovitosti je stanovena na 1 600 000,- Kč. Obvyklá hodnota je s výrazným ohledem na menší užitnou plochu a velmi dobrou dostupnost centra města Havířova

stanovena v horní hranici obchodovaných cen starších staveb RD v lokalitě. Cena je obvyklá v daném místě a čase.

4.2 Zjištění ceny nemovitosti dle vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Zjištění ceny nemovitosti dle cenového předpisu je provedeno v posloupnosti pro vypracování znaleckého posudku dle zvolené metodiky. Oceňovanou nemovitostí je nemovitost uvedená a popsána v podkapitole 4.1

4.2.1 Zajištění podkladů pro ocenění

a) Ocenění vybrané nemovitosti je provedeno dle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 3/2008 Sb., kterou se provádějí některá ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, ve znění vyhlášky č. 456/2008 Sb., vyhlášky č. 460/2009 Sb., vyhlášky č. 364/2010 Sb., vyhlášky č. 387/2011 Sb. a vyhlášky č. 450/2012 Sb., podle stavu ke dni 01. 02.2013.

b) Prohlídka a zaměření nemovitosti se provádí vždy za přítomnosti objednatele a znalce. Přítomnost znalce byla v tomto případě pouze za účelem dohledu na správnost postupu prací za účelem zabezpečení potřebných podkladů pro ocenění nemovitosti. Prohlídka byla provedena dne 03. 02. 2013 za přítomnosti majitele nemovitosti (objednavatel). Činnost znalce je suplována autorem této práce.

c) Pro vypracování posudku (praktická část této práce) byly použity tyto podklady: výpis z KN LV č. 620 pro k. ú. Prostřední Suchá, obec Havířov, okres Karviná, kopie katastrální mapy, údaje zjištěné na místě samém. Měření bylo provedeno měřickým kolečkem SK3, teleskopickým výškoměrem, svinovacím kovovým pásmem a laserovým měřičem Leica DISTO, zapůjčeným dozorujícím znalcem.

d) Vlastnické a evidenční údaje

Nemovitost je zapsána na LV č. 620

SJM Hertl Viktor a Hertlová Libuše 1/1

U Skleníku 1448/3a, 735 64 Havířov-Prostřední Suchá

e) Dokumentace a skutečný stav nemovitosti

Pro porovnání skutečného stavu oceňovaných staveb se stavem stavebně právním byla předložena neúplná projektová dokumentace. Pro ocenění se vychází ze stavu zjištěného k datu prohlídky. Pozemky jsou užívány v souladu se stavem zjištěným k datu prohlídky.

f) Celkový popis nemovitosti

Nemovitost je situována v odloučené části města, části Prostřední Suchá, v ucelené zástavbě starších staveb rodinných domů s pokračující zástavbou novostaveb rodinných domů podél místní asfaltové komunikace, na ulici U Skleníků, v katastrálním území Prostřední Suchá. Z hlediska ocenění se jedná o odloučenou lokalitu, která se nachází na okraji města.

Předmětem ocenění je stavba samostatné stojícího rodinného domu č. p. 1448, která je podsklepená, jednopodlažní, zastřešená sedlovou střechou. Součástí nemovitosti je samostatně stojící vedlejší stavba s garáží pro osobní automobil. Předmětem ocenění jsou rovněž pozemky a funkčně navazující venkovní úpravy s trvalými porosty. Ocenění pozemku je provedeno v souladu s předloženým LV č. 620 uvedeného katastrálního území. Z veřejných inženýrských sítí je nemovitost napojena na elektrický proud, vodovodní přípojku a rozvod zemního plynu. Není možno napojit na veřejnou kanalizaci, odkanalizování je zajištěno do žumpy. Přístup k nemovitosti je po zpevněné místní asfaltové komunikaci. Docházkové vzdálenosti jsou celkově dobré. Nemovitost se nachází na rovinatém pozemku, je oplocena a čítá několik trvalých porostů. Podrobný popis jednotlivých konstrukcí a vybavenosti objektu je uveden v další části práce.

V případě, že by byl požadován skutečný posudek pro stanovení ceny nemovitosti, uvádělo by se v tomto posudku prohlášení objednavatele přibližného znění obvyklého pro znalecké posudky a odhady nemovitostí: *„Objednavatel prohlašuje, že předložil veškeré podklady, které má od předmětných nemovitostí v držení, a že údaje rozhodné pro výpočet ceny, které sdělil, jsou pravdivé a je si vědom případných následků. Předmětem zadání posudku není přezkoumání vlastnických práv, případně zadržovacích práv oceňovaného majetku.“*⁶²

4.2.2 Ocenění

Samotné ocenění členíme obsahově na posouzení:

a) Hlavní stavby

1) Rodinný dům č. p. 1448

⁶² Doporučené znění dle metodiky pro ocenění nemovitostí programu A-Cons

- 2) Garáž
- b) Trvalé porosty
- c) Pozemky

Popis objektu, výměra, hodnocení a ocenění

Ocenění nemovitosti je provedeno podle vyhlášky Ministerstva financí České republiky č. 450/2012 Sb. o oceňování staveb, pozemku a trvalých porostu.

a) Hlavní stavby

a1) Rodinný dům č. p. 1448 – § 26a

Jedná se o samostatně stojící stavbu rodinného domu č. p. 1448. Rodinný dům je podsklepený, jednopodlažní, se sedlovou střechou. Stavba je postavena na pozemku p. č. 2567/8. Stavba rodinného domu obsahuje jednu bytovou jednotku o velikosti 3+1. 1. PP: schodiště do 1.NP, chodba, sklep, kotelna 1. NP : zádveří, chodba, koupelna, WC, kuchyně, obývací pokoj Podkroví: chodba, pokoj, pokoj

Konstrukce a vybavení

Podrobný popis uvádí příloha č. 3, tabulka 5.1, vybavení stavby rodinného domu č. p. 1448.

Stáří a údržba stavby

Dle informace podané vlastníkem byla stavba rodinného domu dána do užívání v roce 1998. Stáří stavby ke dni ocenění 15 let. Stavba je v původním nerekonstruovaném stavu a její stav odpovídá stáří a je vlastníkem dobře stavebně technicky udržována. Z venkovních úprav nemovitost obsahuje a v ceně jsou zahrnuty - zpevněné plochy, vodovodní přípojka, přípojka elektro, plynová přípojka, žumpa, přípojka kanalizace do žumpy, ploty, přístřešek venkovního posezení, přístřešek vstupu do RD. Venkovní úpravy jsou standardně udržované.

Podlažnost:

Zastavená plocha všech podlaží: $8,40 \times 5,10 + 8,40 \times 6,30 + 8,40 \times 6,30 = 148,68 \text{ m}^2$

Zastavená plocha 1. NP: $8,40 \times 6,30 = 52,92 \text{ m}^2$

Podlažnost: $148,68 / 52,92 = 2,81$

Obestavený prostor (OP):

Obestavený prostor vypočteme dle vzorce:⁶³ $OP = O_s + O_v + O_z$ (4.3)

Spodní stavba $O_s = 8,40 \times 5,10 \times (0,10 + 2,20 + 0,30) = 111,38 \text{ m}^3$

Vrchní stavba $O_v = 8,40 \times 6,30 \times 3,80 = 201,10 \text{ m}^3$

Zastřešení $O_z = 8,40 \times 6,30 \times 2,50 / 2 = 66,15 \text{ m}^3$

Obestavený prostor – celkem: $OP = 111,38 + 201,10 + 66,15 = 378,63 \text{ m}^3$ ⁶⁴

Rodinný dům: typ A

Konstrukce: zděná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.nadz. podlaží

Podlaží: s jedním nadzemním podlažím

Určení základní ceny za m^3 je provedeno dle vyhlášky č. 3/2008 Sb., přílohy č. 20a, tabulky č. 1: Kraj: Moravskoslezský, Obec: Havířov, Počet obyvatel: 78 503. Indexovaná průměrná cena (IPC): 3 298,- Kč / m^3

Tabulka 5.2 přílohy č. 5 udává hodnocení nemovitosti na trhu s nemovitostmi dle přílohy č. 18a, tabulky č. 1, vyhlášky č. 3/2008 Sb. Z hodnot v tabulce je vypočten index trhu.

$$\text{Index trhu}^{65} IT = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti = 1,000 \quad (4.4)$$

Tabulka 5.3 přílohy č. 5 udává hodnocení polohy nemovitosti dle přílohy č. 18a, tabulky č. 6, vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pomocí hodnot z tabulky je vypočten index polohy.

$$\text{Index polohy}^{56} IP = 1 + \sum_{i=1}^8 Pi = 0,990 \quad (4.5)$$

Tabulka 5.4 přílohy č. 5 popisuje konstrukci a vybavení oceňované nemovitosti dle přílohy č. 20a, tabulky č. 2, vyhlášky č. 3/2008 Sb. Ze zjištěných údajů vypočteme hodnoty koeficientů, které jsou důležité pro další postup v ocenění nemovitosti.

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu V14: 1,0

$$\text{Index konstrukce a vybavení}^{56} Iv = (1 + \sum_{i=1}^{12} Vi) \times V13 = 1,155 \quad (4.6)$$

$$\text{Index cenového porovnání}^{56} I = It \times Ip \times Iv = 1,000 \times 0,990 \times 1,155 = 1,143$$

⁶³ Vyhláška č. 3/2008 Sb., příloha č. 1, bod 5, odst. 1, Edice ÚZ, č. 868, Ostrava, Sagit, 2012, s. 45. ISBN 978-80-7208-887-4

⁶⁴ Neplatí-li § 5, odst. 1, zákona č. 151/1997 Sb., lze použít porovnávací způsob ocenění

⁶⁵ Vyhláška č. 3/2008 Sb., § 26a, odst. 2, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Ze všech udávaných a vypočtených hodnot zjistíme následně cenu nemovitosti.

Cena upravená⁶⁶ $C_u = I_{pc} \times I = 3\,298,- \times 1,143 = 3\,769,61 \text{ Kč/m}^3$

Určení porovnávací hodnoty $OP \times C_u = 378,63 \times 3\,769,61 = 1\,427\,287,43 \text{ Kč}$

Rodinný dům č. p. 1448 – zjištěná cena: **1 427 287,43 Kč**

a.2) Garáž

Garáž dle § 24 vyhlášky č. 3/2008 Sb. Jedná se o samostatně stojící stavbu garáže pro osobní automobil, která je nepodsklepená, jednopodlažní, s pultovou střechou. Stavba je postavena na pozemku p. č. 2567/9.

Konstrukce a vybavení:

Podrobný popis udává příloha č. 3, tabulka 5.5, vybavení garáže rodinného domu č. p. 1448.

Stáří a údržba stavby:

Dle informace podané vlastníkem byla stavba rodinného dána do užívání v roce 1998. Stáří stavby ke dni ocenění 15 let. Stavba je v původním nerekonstruovaném stavu a její stav odpovídá stáří a je vlastníkem dobré stavebně technicky udržována.

Obestavený prostor (OP):

Stavba celkem $6,0 \times 6,0 \times (3,0 + 3,50) / 2 = 117,00 \text{ m}^3$

Zatřídění garáže

Svislá nosná konstrukce: zděná v tl. nad 15 cm, montovaná

Podsklepení: nepodsklepená nebo podsklepená do poloviny 1.NP

Krov: neumožňující zřízení podkroví

Typ garáže: B

V souladu s vyhláškou č. 3/2008 Sb. provedeme určení základní ceny za m^3 dle přílohy č. 18, tabulky č. 1:

Kraj: Moravskoslezský

Obec: Havířov

Počet obyvatel: 78 503

⁶⁶ Vyhláška č. 3/2008 Sb., § 26a, odst. 2, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Indexovaná průměrná cena (IPC): 2 128,- Kč/m³

Tabulka 5.6 přílohy č. 5 udává hodnocení nemovitosti na trhu s nemovitostmi dle přílohy č. 18a, tabulky č. 1, vyhlášky č. 3/2008 Sb. Z hodnot v tabulce je vypočten index trhu.

$$\text{Index trhu}^{67} It = 1 + \sum_{i=1}^3 Ti = 1,000 \quad (4.7)$$

Tabulka 5.7 přílohy č. 5 udává hodnocení polohy nemovitosti dle přílohy č. 18a, tabulky č. 6, vyhlášky č. 3/2008 Sb. Pomocí hodnot z tabulky je vypočten index polohy.

$$\text{Index polohy}^{58} Ip = 1 + \sum_{i=1}^8 Pi = 0,990 \quad (4.8)$$

Tabulka 5.8 přílohy č. 3 popisuje konstrukci a vybavení oceňované nemovitosti dle přílohy č. 18, tabulky č. 2, vyhlášky č. 3/2008 Sb. Ze zjištěných údajů vypočteme hodnoty koeficientů, které jsou důležité pro ocenění nemovitosti a zjištění její ceny.

Hodnota koeficientu (s) pro úpravu: 1,0

$$\text{Index konstrukce a vybavení:}^{58} Iv = (1 + \sum_{i=1}^5 Vi) \times V6 = 1,029 \quad (4.9)$$

$$\text{Index cenového porovnání:}^{58} I = It \times Ip \times Iv = 1,000 \times 0,990 \times 1,029 = 1,019$$

Ze všech udávaných a vypočtených hodnot zjistíme následně cenu nemovitosti.

$$\text{Cena upravená:}^{58} CU = IPC \times I = 2\,128,- \times 1,019 = 2\,168,43 \text{ Kč/m}^3 \quad (4.10)$$

$$\text{Určení porovnávací hodnoty (OP \times CU): } 117,00 \times 2\,168,43 = 253\,706,31 \text{ Kč}$$

Garáž – zjištěná cena: **253 706,31 Kč**

b) Trvalé porosty

Trvalé porosty dle § 35 - § 42 vyhlášky č. 3/2008 Sb. (viz. Tab. 4.1). Na pozemku p. č. 2567/1 se nacházejí trvalé porosty ovocného a okrasného typu. Porosty jsou udržované.

Trvalé porosty oceňujeme zjednodušeným způsobem dle § 42 – celkem: = 11 120,42 Kč

Trvalé porosty – zjištěná cena: **11 120,42 Kč**

⁶⁷ Vyhláška č. 3/2008 Sb., § 24, odst. 2, o provedení některých ustanovení zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku a o změně některých zákonů, ve znění pozdějších předpisů

Tabulka 4.1 Trvalé porosty

Plocha	Název	Parcelní č.	Koeficient	Jednotková cena pozemku	Celková cena v Kč
500 m ²	Smišený porost	2567/1	0,065	342,1668 Kč	11 120,42

c) Pozemky

Pozemky, vymezené § 28 vyhlášky č. 3/2008 Sb., se nachází v rovinatém území. Na pozemku p. č. 2567/8 je postavena stavba rodinného domu č. p. 1448. Na pozemku p. č. 2567/9 je postavena zděná stavba garáže pro osobní automobil. Pozemek p. č. 2567/1 slouží jako pozemek zahrady v jednotném funkčním celku se stavbou rodinného domu a stavebním pozemkem. Pozemky je možno napojit na rozvod veřejného vodovodu, zemního plynu a elektro rozvod. Není možno napojit na veřejnou kanalizaci, odkanalizování do žumpy. Přístup k nemovitosti je po zpevněné asfaltové komunikaci. Základní cena za m² stavebního pozemku dle § 28 odst. 1 činí 500,- Kč. Cena je určena podle písm. g): Havířov, (viz. Tab. 4.2).

Tabulka 4.2 Pozemky zahrad a ostatní plochy dle § 28 odst. 5, vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Název	Parcelní číslo	Výměra [m ²]	Jednotková cena [Kč/m ²]		Cena [Kč]
			základní	upravená	výsledná
zastavená plocha	2567/8	84	500,-	855,4171	71 855,04
zastavená plocha a nádvoří	2567/9	36	500,-	855,4171	30 795,02
Celkem zastavěná plocha a nádvoří		120			102 650,06
Zahrada	2567/1	1 781	500,-	342,1668	609 399,07
Součet cen všech typů pozemků					712 049,13

Pro výsledné zjištění ceny pozemků, jak je uvedeno výše v tabulce 4.2, použijeme koeficienty. Nejprve určíme koeficient pro úpravu základní ceny za m² pozemku. Úprava se provede podle přílohy č. 21, tabulka č. 2 a vynásobí se koeficienty K_i z přílohy č. 38 a K_p z přílohy č. 39. Dále postupujeme dle § 28, odst. 3 a násl., vyhlášky č. 3/2008 Sb.

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci – 7 %

Možnost napojení na rozvod plynu + 10 %

Úprava celkem: + 3 % × 1,030

Koeficient změny cen staveb K_i : $\times 2,146$

Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy) $\times 0,774$

Určení koeficientu pro úpravu základní ceny za m^2 pozemku

Úprava podle přílohy č. 21, tabulka č. 2:

Není možnost napojení na veřejnou kanalizaci – 7 %

Možnost napojení na rozvod plynu + 10 %

Úprava celkem: $+ 3 \% \times 1,030$

Koeficient změny cen staveb K_i : $\times 2,146$

Koeficient prodejnosti K_p : (Rodinné domy) $\times 0,774$

Koeficient úpravy dle §28 odst. 5: $\times 0,400$

Pozemky – zjištěná cena: **712 049,13 Kč**

Celková rekapitulace

Tabulka 4.3 Ceny nemovitostí dle administrativního ocenění (v Kč)

Rodinný dům	Garáž	Trvalé porosty	Pozemky
1 427 287,43	253 706,31	11 120,42	712 049,13
Cena staveb		1 680 993,74	
Výsledná cena celkem		2 404 163,29	
Cena po zaokrouhlení § 46		2 404 160,-	

5 Zhodnocení výsledků ocenění a jejich interpretace

Z předešlých poznatků je zřejmé, že existuje několik možných přístupů k problematice ocenění nemovitostí. Volba konkrétní metody nebo přístupu ve značné míře závisí na požadovaném výsledku a účelu znaleckého posudku nebo odhadu, tedy na samotném zadání, pro které jsou stanoveny požadavky za účelem zhotovení posudku. Žádá-li posudek soud za účelem dědického řízení, volíme ocenění na bázi cenových předpisů, jelikož zde neponechává zákon prostor pro jinou volbu. Požaduje-li posudek potenciální investor, volíme s největší pravděpodobností tržní výnosový přístup, neboť investora především zajímá hodnota výnosová, tedy investice, ale nikoli hodnota nákladová, která zde nebude hrát žádnou roli.

Z uvedeného vyplývá, že výsledky zjištěné zvolenou metodou v předchozí praktické části práce, věnované ocenění vybraných nemovitostí, podpořené teoretickými údaji uvedenými v druhé a třetí kapitole, jsou přiměřeným základem pro podrobný rozbor, interpretaci zjištěných údajů a výsledků a potvrzení předpokladů vyslovených v úvodu práce. Vybraná metoda tedy zcela odpovídá stanoveným cílům a účelům ocenění vybraných nemovitostí. Využitím jednotlivých specifikovaných metod ocenění nemovitostí, popsanych blíže ve druhé kapitole, byly zjištěny dále uvedené údaje.

5.1 Porovnání cen oceněných nemovitostí

Oceňovaná nemovitost dle metody porovnávací má cenu obvyklou 1 600 000,- Kč. Stavba bez opotřebení, oceněná nákladovou metodou, má zjištěnou cenu 1 704 000,- Kč. Pozemky byly ohodnoceny na celkovou částku 951 000,- Kč. Hodnota pozemků nebude dále uvažována, jelikož není předmětem náplně práce porovnávání pozemků, ale pouze staveb.

Tabulka 5.1 Rekapitulace ocenění nemovitosti

položka	Tržní ocenění		Vyhláška č. 3/2008 Sb.	
	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost	Oceňovaná nemovitost	Srovnávaná nemovitost
Stavba hlavní	1 600 000,- Kč	1 700 000,-	1 680 993,- Kč	1 885 710,- Kč
Garáž	100 000,- Kč	neuvažuje se	253 706,- Kč	neuvažuje se
Pozemky	951 000,- Kč	neuvažuje se	712 049,- Kč	neuvažuje se

Oceňovaná nemovitost s využitím ocenění dle předpisu vyhlášky č. 3/2008 Sb. a zákona č. 151/1997 Sb., o oceňování majetku, má výslednou administrativní cenu včetně

pozemků 2 404 160,- Kč. Členění dle jednotlivých položek nemovitostí zahrnutých do ocenění je uvedeno v rekapitulaci ocenění ve čtvrté kapitole.

Porovnáním výsledků administrativního a tržního ocenění nemovitostí dostáváme předpokládaný rozdíl v cenách potřebný pro další zpracování. Určením ceny dle vyhlášky č. 3/2008 Sb. dostáváme navýšení ceny oproti tržní hodnotě metodou porovnávací u rodinného domu včetně garáže o 80 993,- Kč. U pozemků byla naopak zjištěna cena vyšší a to o 238 951,- Kč u ceny stanovené výpočtem ze základní neupravené ceny v případě metody porovnávací, kde byl uvažován pozemek tvořící funkční celek se stavbou. Rovněž u této nemovitosti nebude dále pracováno s cenou pozemku.

Vzhledem k nízké ceně posuzované nemovitosti jsou rozdíly v cenách, pokud jsou propočítány v procentech, nepříliš významné pro účel této práce. V případě posouzení absolutní hodnoty ceny, se mohou jevit vzhledem k finančním částkám již jako rozdíly podstatné.

Pro druhou nemovitost, použitou jako jednu ze tří porovnávacích, byla zjištěna tržní hodnota 1 700 000,- Kč a administrativní cena 1 885 714,- Kč.⁶⁸ Tato nemovitost nejlépe vystihuje podstatu pro názorné řešení problému rozdílných daní, proto je zde využita jako druhá nemovitost při stanovení daně z nemovitostí.

5.2 Stanovení daně a rozbor výsledků

Na základě zjištěných faktů a z dostupných informací uvedených ve čtvrté kapitole lze stanovit daň z nemovitosti oceněných nemovitostí. Daň z oceněných staveb určíme dle zákona č. 338/1992 Sb., § 7 - § 11. Daň z převodu nemovitosti, daň dědickou a darovací určíme dle zákona č. 357/1992 Sb. (viz. Tab. 5.2)

Provedeme porovnání zjištěných výsledků pomocí zjednodušené tabulky (viz. Tab. 5.2). Hodnota určená pro jednotlivé typy daní vychází z cen nemovitostí zjištěných odlišnými postupy. Z tabulky lze vyčíst rozdíly v částkách jednotlivých daní, pokud vycházíme z cen nemovitostí zjištěných odlišnými metodami ocenění. Při stanovení daně není zohledněn místní koeficient dle § 12, zákona č. 338/1992 Sb. Pro samotné srovnání vyměřené daně, pro účely této práce, je bezpředmětný. Důležitosti by nabýval v případě, že by se jednalo o porovnání nemovitostí a daní v různých regionech. Za jistých okolností lze předpokládat, že pokud je místní koeficient u srovnatelných lokalit výrazně odlišný, dojde rovněž k zásadnímu navýšení rozdílů v daních u srovnatelných nemovitostí. Názorným příkladem je nárůst předpisu daně z nemovitostí, v případě Statutárního města Havířov, po navýšení

⁶⁸ archiv realitní kanceláře, cena zjištěná z posudku vyhotoveného smluvním znalcem, materiál poskytnut se souhlasem prodávajícího

místního koeficientu (viz. Příloha č. 9, Tab. 9.1 a Graf 9.2 – 9.4), kdy meziroční nárůst v porovnání let 2008 a 2009 činí 272 %, což je v absolutních číslech 23 mil. Kč. K tomuto příkladu dále (viz. Příloha č. 8, Tab. 8.1 a Příloha č. 9, Tab. 9.1).

Tabulka 5.2 – Daně z nemovitostí určené z ceny zjištěné odlišnou metodou ocenění nemovitostí

	Nemovitost oceňovaná			Nemovitost srovnatelná (2)		
	Tržní ocenění, zákon č. 151/1997 Sb., § 2, odst. 3, písm. c	Vyhláška č. 3/2008 Sb.	Zjištěná daň dle zákona č. 338/1992 Sb.	Tržní ocenění, zákon č. 151/1997 Sb., § 2, odst. 3, písm. c	Vyhláška č. 3/2008 Sb.	Zjištěná daň dle zákona č. 338/1992 Sb.
Daň při využití zvolené metody ocenění a výpočtu základu daně						
Cena nemovitosti	1 600 000,-	1 680 993,-	X	1 700 000,-	1 885 714,-	X
Zastavěná plocha	52,92 m ²	52,92 m ²	X	108,00 m ²	108,00 m ²	X
Daň dědická ⁶⁹	62 000,-	65 645,-	X	66 500,-	74 857,-	X
Daň darovací ⁶⁵	124 000,-	131 289,-	X	133 000,-	149 714,-	X
Daň z převodu nemovitostí	64 000,-	67 239,-	X	68 000,-	75 428,-	X
Daň z nemovitostí	X	X	728,-	X	X	1 485,-
Přepočet daně na Kč/m ² zastavěné plochy	X	X	13,76	X	X	13,76
Přepočet daně z nemovitostí - daň/cena nem. x 1.000	0,455	0,433	X	0,874	0,788	X

V případě daně z nemovitostí je daň stanovena metodicky shodně pro obě nemovitosti, jelikož se vychází ze sazby za m² a nemovitosti se nacházejí ve shodné lokalitě. Pokud by byl zohledněn místní koeficient stanovený místní vyhláškou pro lokality se shodnou tržní cenou nemovitostí, avšak shodnou zastavěnou plochou nemovitostí, dojde k rozdílům ve stanovené dani. Daň inkasovaná finančním úřadem v lokalitě s vyšším místním koeficientem bude tedy v neprospěch poplatníka (vlastníka) nemovitosti, jelikož hodnota jeho nemovitosti je shodná s hodnotou nemovitosti, za kterou se vyměřuje daň v lokalitě s nižším místním koeficientem.

Při porovnání daně vzhledem k ceně nemovitosti závislé na způsobu ocenění, je z přepočtu uvedeného v tabulce 5.1 patrné, že výhodnější pro poplatníka je ocenění tržní (přepočet pomocí koeficientu). Tato úvaha je relevantní za předpokladu současného vývoje tržních cen nemovitostí a platnosti legislativy pro určení daní v roce 2013. Pokud dojde

⁶⁹ daň stanovena pro skupinu III., § 11 zákona č. 357/1992 Sb.

k úpravě zákona od roku 2015, jak bylo již v dubnu 2013 schváleno tvůrci legislativy ČR, bude vhodné se k problematice vrátit a propočítat výsledky zde zjištěné.

V situaci, kdy se ceny nemovitostí na trhu budou pohybovat v pásmu výrazně vyšším než v současnosti a zároveň nedojde k úpravě vyhlášky pro administrativní oceňování nemovitostí nebo zákona o dani z nemovitostí, nastane s největší pravděpodobností situace opačná. Nelze však očekávat nezáměr zákonodárců v případě možnosti zvýšit příjem veřejných rozpočtů. Při uplatnění tržního ocenění, v případě daně z nemovitostí, by se daň odvíjela od skutečné ceny a nikoli od ceny teoretické stanovené vyhláškou. U daně z převodu nemovitostí je v současnosti uplatňován postup vyměření daně z částky vyšší, kdy rozhoduje, zdali je vyšší hodnota ve znaleckém posudku, či hodnota tržní. Po předpokládané změně legislativy bude možnost uplatnit princip odlišný, kdy bude moci poplatník odvést daň z ceny skutečně tržní (dle kupní smlouvy nebo jiné mluvní dokumentace), pokud nebude rozdíl ceny tržní a ceny nemovitosti stanovené dle znaleckého posudku (odhadu) větší než 1/4 ceny. Pracovat lze s předpokladem, že dojde k poklesu vybrané daně, jelikož je obecně známá snaha poplatníků se vyhnout dani vyšší způsobem zákonem povoleným. S využitím např. Lafferovy křivky a dostatečným počtem údajů vypovídajících o výběru daní za roky 2012 až 2015, bude možné vyhodnotit, která varianta výběru daně se vztahem k nemovitostem bude výhodná pro stát nebo pro poplatníka, jelikož se nacházíme v období, kdy máme možnost porovnat tři varianty zdanění nemovitostí a několik různých sazeb, zejména pro daň z převodu nemovitostí.

Lze oprávněně namítnout, že pokud vlastník řádně pečuje o nemovitost, případně trvale nemovitost zhodnocuje, vzroste její tržní cena a tudíž i hodnota daně z nemovitostí při uplatnění daně z její tržní ceny. Udržovaná nemovitost motivuje zpravidla i ostatní vlastníky okolních nemovitostí k řádnému udržování nemovitostí. Dochází k nárůstu cen pozemků v těchto lokalitách a dalšímu rozvoji mikroregionu. Rovněž se zvýší objem vybrané daně. Proti tomuto stojí řada lokalit, kdy nemovitosti chátrají, jejich cena klesá a vlastníci se z těchto lokalit stěhují. Zde se negativně projeví tato situace zvýšenými vedlejšími náklady pro municipalitu a v případě uplatnění tržního principu při výpočtu daně i jejím nižším výběrem v absolutní hodnotě. Dosavadní úprava daňového systému nezohledňuje hodnotu nemovitosti, ale pouze její výměru a polohu (místní koeficient, počet obyvatel municipality). Obce jsou tedy odkázány pouze na počet obyvatel a případně na místní úpravu. Ostatní daně (dědická, darovací, z převodu) uplatňované na nemovitostech, vycházejí pouze z tržní ceny nebo z ceny zjištěné dle vyhlášky. Vzhledem k nízkému procentuálnímu zatížení platbou daně z nemovitostí pro vlastníka nemovitosti, je vhodnější vycházet při všech daních z její tržní

hodnoty a značně tak zjednodušit daňový systém. Tržní hodnota je jedinou hodnotou, která má zcela vypovídací schopnost o majetku poplatníka a tedy jeho spravedlivém zdanění. V minulosti byla např. uplatňována sleva na dani v případě novostaveb. Obdobné řešení by odstranilo diskusi k tématu udržování nemovitostí a vyšší daně. Lze se rovněž domnívat, že pokud se již uplatnil princip progresivní daně, tedy jakési formy solidarity movitějších s méně majetnými, v případě daně z příjmů, naskytá se možnost uplatnění shodného principu u daně z nemovitosti a to uplatněním tržního ocenění majetku.

Na celkové částce předepsané daně se podílejí největší mírou právě stavby, tedy objekty určené k bydlení, k rekreaci a k podnikání (viz. Příloha 8, Tab. 8.1). Z tohoto důvodu je právě kladen důraz v tomto pojednání na problematiku daní ze staveb. Pomocí zvolené metody regresní analýzy lze velmi dobře rozpoznat, které faktory mají největší váhu na výši předpisu daně.

Ze zjištěných údajů vyplývá, že pokud došlo k navýšení místního koeficientu, předchází této úpravě vždy mírný pokles předpisu daně. Následně došlo k nárůstu předpisu a to o značnou částku vlivem úpravy koeficientu. Z grafu a tabulek v přílohách č. 8 a 9 je patrné, že po zvýšení daní na území města Havířova, dochází k migraci obyvatel a snížení jejich počtu v dané lokalitě, což však nemá přímou souvislost ve vztahu k dani z nemovitostí, jelikož počet nemovitostí se nemění v závislosti na dani. Tato skutečnost může být tedy vnímána jakožto negativní externalita, jelikož motivuje obyvatele ke změně místa pobytu, nemá však vliv na změnu počtu nemovitostí směrem k nižšímu počtu. Může omezovat spíše počet novostaveb, či zájemců o koupi nemovitostí v regionu. Pokud zhodnotíme tento fakt i vzhledem k obcím přilehlým, zde naopak dochází k nárůstu počtu obyvatel a rovněž i mírnému zvýšení předpisu daně v závislosti na počtu staveb.⁷⁰ Lze se domnívat, že dochází k migraci obyvatel města do přilehlých obcí.

Změny sazeb daně z nemovitostí v časovém hledisku a jejich rozbor dle typu nemovitostí spadajících do katastru města Havířov udává tabulka 8.1 v příloze č. 8. Pro názornost jsou výsledky rovněž zapracovány do grafu 9.1 – 9.4 v příloze č. 9.

⁷⁰ SLDB 2001 a 2011, ČSÚ

6 Závěr

Z poznatků teorie a praktického ocenění nemovitostí vyplývá, což bylo prokázáno a následně využito i v této práci, že existuje několik možných přístupů k problematice oceňování nemovitostí. Jedná se o ocenění administrativní a tržní, které se člení dále na ocenění metodou nákladovou, výnosovou a porovnávací. Volba konkrétního přístupu či metody vždy závisí na požadovaném výsledku oceňovacího posudku a účelu vyhotovení posudku. Je-li posudek vyžádán soudem za účelem dědického řízení, budeme volit ocenění na bázi cenových předpisů, neboť zákon zde neponechává prostor jiné volbě. Oceňování na bázi cenových předpisů je velkým světovým unikátem České republiky a rovněž některých zemí bývalého východního bloku. Cena zjištěná cenovými předpisy zdaleka nemusí odpovídat reálné tržní hodnotě nemovitosti a odchylky o více než 50 % netvoří výjimky. Tento přístup k oceňování nemovitostí je upraven zákonem č. 151/1997 Sb. a aktuálně vyhláškou č. 3/2008 Sb. Odvolává-li se libovolný zákon právě na užití zmíněné oceňovací vyhlášky, jak je již uvedeno výše, nelze volit jinou metodiku. Je-li posudek vyžádán potenciálním investorem, budeme volit s největší pravděpodobností tržní výnosový přístup, neboť investora zajímá výnosová hodnota investice a nákladová hodnota, tedy za kolik byla nemovitost postavena, zde nebude hrát žádnou roli.

Pro značnou šíři tématu byly v práci aplikovány metody a postupy ocenění zejména na stavby. Ocenění pozemků je zde prezentováno pouze okrajově a to nikoli u pozemků samostatných, ale jen v případě pozemků souvisejících s oceňovanými nemovitostmi. Zpravidla se jedná o pozemky, které pouze upravují svou výměrou, polohou a kvalitou hodnotu nemovitosti. Porovnávací metoda představuje pro účely tržního ocenění staveb spíše dokreslující prvek, neboť najít společný jmenovatel pro dvě zcela unikátní stavby bývá velmi složité. Tato metoda nachází většího využití právě při oceňování pozemků.

V předcházejících kapitolách byly nejprve popsány obecné přístupy v problematice oceňování staveb, stanovení daní, následně nastíněny jednotlivé metodiky ocenění a závěrem interpretovány nabyté informace a jejich uplatnění na konkrétním příkladu. V práci byly rovněž použity metody statistické a analytické. Pro tržní ocenění byla zvolena metoda porovnávací s využitím indexů odlišnosti.

Pro jednoznačný a nevyvratitelný závěr z hlediska správnosti tvrzení v úvodu práce, by bylo vhodnější provést rozbor většího reprezentativního vzorku oceněných nemovitostí a stanovení daně. Vzhledem k obsahovým možnostem, časové náročnosti a vymezenému rozsahu práce není reálné zpracovat celou problematiku podrobněji v tomto stanoveném

rozsahu práce. Řešením je zabývat se danou problematikou šířeji v další práci a provést více ocenění nemovitostí, či využít celou řadu posudků již zhotovených jinými znalci. Přestože se práce zabývala pouze malým regionem vzhledem k velikosti trhu s nemovitostmi a malému počtu případů následného stanovení daně, je i takto patrné, že vyměření daně prováděné dle zákona č. 338/1992 Sb., neodpovídá zjištěným daním při užití tržního ocenění a hodnotám nemovitostí, což je v příkrém rozporu se stanovením daně v kterémkoli jiném oboru nebo druhu příjmu, případně výše majetku, jelikož je zpravidla uplatňován princip progrese, či lineárnosti, tedy čím je vyšší hodnota majetku nebo příjmu je zároveň vyšší sazba, a nebo vyměřená částka daně.

Vyšší vypovídací schopnost o skutečné hodnotě majetku má jeho tržní ocenění. Z toho vyplývá, že stanovení daně z nemovitostí pomocí tržního ocenění majetku je možno chápat jako spravedlivěji nastavené. Bohužel je však nutno konstatovat, rovněž vzhledem k náročnosti a předpokládané neochotě poplatníků k jakékoli akci v zájmu platby daně, že současná metodika stanovení daně z nemovitostí v závislosti na plošné výměře je metodicky jednodušší jak pro poplatníky, tak pro stát, nikoli však finančně spravedlivá. **Cílem práce** bylo ověřit v praxi poznatky z teorie oceňování nemovitostí a daňové problematiky a zároveň ověřit vyslovenou hypotézu o nespravedlivém stanovení daně s následným navržením možných změn pro její vyměření. **Cíl práce byl splněn. V úvodu vyslovená hypotéza o nespravedlnosti vyměření daně je tedy pravdivá.** V zájmu rovných podmínek z hlediska výše majetku a jeho zdanění by byla navrhovaná změna technicky i legislativně proveditelná, avšak v praxi velmi náročná při jejím zavedení. Jistou formou řešení je možnost volby pro poplatníka, zda platit daň pevnou sazbou dle výměry nebo si nechat vypracovat posudek dle tržního ocenění, obdobně jako je uvažováno již ve schváleném návrhu novely o dani z převodu nemovitostí a platit případně daň nižší.

Seznam použité literatury

- BAKEŠ, M. a kol., *Finanční právo – čtvrté vydání*. Praha: 2007, s. 96. ISBN 80-7179-431-7
- BRADÁČ, A. a kol., *Teorie oceňování nemovitostí*. 8. přepracované vyd. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 2009. 753 s. ISBN 978-80-7204-630-0.
- BRADÁČ, A., FIALA, J., HLAVINKOVÁ, V., *Nemovitosti – oceňování a právní vztahy*. 4. přepracované a aktualizované vyd. Praha: Linde, 2007. 196 s. ISBN 978-80-7201-679-2.
- BRADÁČ, A., KREJČÍŘ, P., HALLEROVÁ, A., *Úřední oceňování majetku*. Brno: Akademické nakladatelství CERM, 1999. ISBN 80-7204-126-6.
- HANUŠ, Z., *Daň z nemovitostí jako součást daňových příjmů obcí*. Brno: Masarykova univerzita, 2007, s. 11. ISBN 978-80-7179-563-6.
- KOLEKTIV AUTORŮ, *Daňové zákony – úplná znění v roce 2013*. Bratislava: Donau Media, 2013. 176 s. ISBN 978-80-89364-45-9.
- LÁCHOVÁ, Lenka. *Daňové systémy v globálním světě*. Vyd. 1. Praha: ASPI, 2007. 271 s. ISBN 978-80-7357-320-1.
- MARKOVÁ, H. *Daňové zákony*. 21. vyd. Praha: Grada, 2012. 264 s. ISBN 978-80-247-4254-0.
- ORT, P. *Moderní metody oceňování nemovitostí na tržních předpisech*. Praha: Bankovní institut, Vysoká škola ekonomická, 2006. ISBN 80-7265-085-8.
- RADVÁN, Z., Zdanění majetku v Evropě, *Disertační práce obcí*. Brno: Masarykova Univerzita, 2007, ISBN 978-80-7179-563-6.

Internetové zdroje

Zákon č. 89 ze dne 3. února 2012 občanský zákoník. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2012, částka 33, s. 1026-1368. Dostupný také z: <http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/ViewFile.aspx?type=c&id=6144>

Zákon č. 135 ze dne 31. května 1994, kterým se mění a doplňuje zákon ČNR č. 265/1991 Sb., o působnosti orgánů České republiky v oblasti cen, a mění zákon č. 526/1990 Sb., o cenách. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1990, částka 43, s. 1299 – 1300. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=135/1994&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Vyhláška MMR č. 137 ze dne 9. června 1998 o obecných technických požadavcích na výstavbu In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1998, částka 49, s. 6594 – 6618. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=135/1994&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 151 ze dne 17. června 1997 o oceňování majetku a o změně některých zákonů (zákon o oceňování majetku). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1997, částka 54, s. 2868-2877. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=151/1997&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 183 ze dne 14. března 2006 o územním plánování a stavebním řádu. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2006, částka 63, s. 2226-2290. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-akonu/SearchResult.aspx?q=183/2006&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 261 ze dne 19. září 2007 o stabilizaci veřejných rozpočtů. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 2007, částka 85, s. 3154-3264. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=261/2007&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy
ISSN 1211-1244

Zákon č. 338 ze dne 4. května 1992 o dani z nemovitostí. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 71, s. 1946-1952. Dostupný také z: http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa_metodika_3116.html?year=0 □

Zákon č. 344 ze dne 7. května 1992 o katastru nemovitostí České republiky (katastrální zákon). In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 72, s. 1981-1987. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=344/1992&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Zákon č. 357 ze dne 5. května 1992 o dani dědické, dani darovací a dani z převodu nemovitostí. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1992, částka 73, s. 1993-1998. Dostupný také z: http://cds.mfcr.cz/cps/rde/xchg/cds/xsl/legislativa_metodika_3051.html?year=0

Zákon č. 526 ze dne 27. listopadu 1990 o cenách. In: *Sbírka zákonů České republiky*. 1990, částka 86, s. 1946 – 1951. Dostupný také z: http://aplikace.mvcr.cz/sbirka-zakonu/SearchResult.aspx?q=526/1990&typeLaw=zakon&what=Cislo_zakona_smlouvy

Seznam zkratk

CU	cena upravená za m ³ obestavěného prostoru
FÚ	finanční úřad
I	index cenového porovnání
I _p	index polohy
I _t	index trhu
I _v	index konstrukce a vybavení
I	index odlišnosti
I _s	index odlišnosti srovnávacího objektu
I _o	index odlišnosti oceňovaného objektu
ITC	indexovaná tržní cena
ITCS	indexovaná tržní cena srovnávané nemovitosti
IJTC	indexovaná jednotková tržní cena
IPC	indexovaná průměrná cena
KN	katastr nemovitostí
K _i	koeficient změny cen staveb
K _p	koeficient prodejnosti
LV	list vlastnictví
MmH	Magistrát města Havířov
MFČR	Ministerstvo financí České republiky
O _p	obestavěný prostor
O _s	obestavěný prostor spodní stavby
O _z	obestavěný prostor zastřešení
O _v	obestavěný prostor vrchní stavby
OZ	občanský zákoník
P _i	hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu polohy
RD	rodinný dům
SJM	společné jmění manželů
TC _s	tržní cena srovnávací nemovitosti
TC _o	tržní cena oceňované nemovitosti
THU	technicko - hospodářský ukazatel
T _i	hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu trhu
ÚFO	územní finanční obvod
ÚP	územní pracoviště (finančního úřadu)
V _i	hodnota kvalitativního pásma i-tého znaku indexu konstrukce a vybavení
ZC	základní cena
ZCU	základní cena upravená

Prohlášení o využití výsledků bakalářské práce

Prohlašuji, že

- jsem byl seznámen s tím, že na mou bakalářskou práci se plně vztahuje zákon č. 121/2000 Sb. – autorský zákon, zejména § 35 – užití díla v rámci občanských a náboženských obřadů, v rámci školních představení a užití díla školního a § 60 – školní dílo;
- beru na vědomí, že Vysoká škola báňská – Technická univerzita Ostrava (dále jen VŠB-TUO) má právo nevýdělečně, ke své vnitřní potřebě, bakalářskou práci užít (§ 35 odst. 3);
- souhlasím s tím, že diplomová (bakalářská) práce bude v elektronické podobě archivována v Ústřední knihovně VŠB-TUO a jeden výtisk bude uložen u vedoucího bakalářské práce. Souhlasím s tím, že bibliografické údaje o bakalářské práci budou zveřejněny v informačním systému VŠB-TUO;
- bylo sjednáno, že s VŠB-TUO, v případě zájmu z její strany, uzavřu licenční smlouvu s oprávněním užít dílo v rozsahu § 12 odst. 4 autorského zákona;
- bylo sjednáno, že užít své dílo, bakalářskou práci, nebo poskytnout licenci k jejímu využití mohu jen se souhlasem VŠB-TUO, která je oprávněna v takovém případě ode mne požadovat přiměřený příspěvek na úhradu nákladů, které byly VŠB-TUO na vytvoření díla vynaloženy (až do jejich skutečné výše).

V Ostravě dne 10. května 2013



.....
Ladislav Hertl

Seznam příloh

Sazby daně z nemovitostí	Příloha č. 1
Fotodokumentace oceňované nemovitosti	Příloha č. 2
Mapy	Příloha č. 3
Provedení a vybavení oceňované nemovitosti	Příloha č. 4
Údaje pro ocenění vybrané nemovitosti	Příloha č. 5
List vlastnictví	Příloha č. 6
Srovnávané nemovitosti	Příloha č. 7
Roční předpis daně (město Havířov)	Příloha č. 8
Daň z nemovitostí v působnosti FÚ Havířov (město Havířov)	Příloha č. 9

Příloha č. 1 – Sazby daně z nemovitostí

Tabulka 1.1 Sazby daně z nemovitostí

Druh nemovitosti	Sazba daně
H – Obytný dům	2 Kč/m ²
I – Ostatní stavba tvořící příslušenství k obytnému domu	2 Kč/m ²
J – Stavba pro individuální rekreaci, rodinný dům využívaný pro individuální rekreaci	6 Kč/m ²
K – Stavba plnící doplňkovou funkci ke stavbě pro individuální rekreaci	2 Kč/m ²
L – Garáž vystavěná odděleně od obytného domu	8 Kč/m ²
M – Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	2 Kč/m ²
N – Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba	10 Kč/m ²
O – Stavba užívaná pro podnikatelskou činnost – ostatní podnikatelská činnost	10 Kč/m ²
P – Ostatní stavba	6 Kč/m ²
R – Byt	2 Kč/m ²
S – Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost – zemědělská prvovýroba, lesní a vodní hospodářství	2 Kč/m ²
T – Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost – průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba	10 Kč/m ²
U – Samostatný nebytový prostor užívaný pro podnikatelskou činnost – ostatní podnikatelská činnost	10 Kč/m ²
V – Samostatný nebytový prostor užívaný jako garáž	8 Kč/m ²
Z – Ostatní samostatný nebytový prostor	2 Kč/m ²

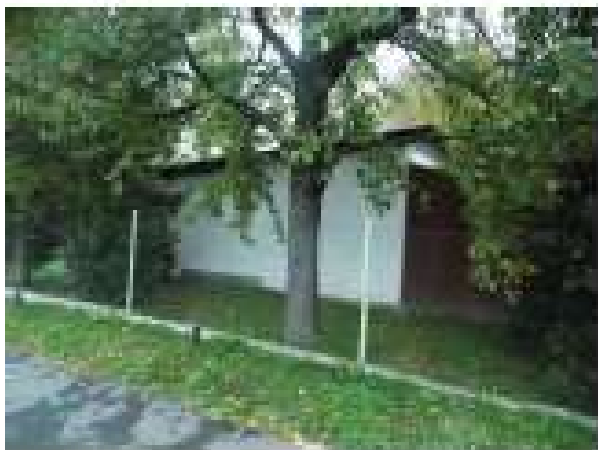
zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

Tabulka 1.2 Sazby daně z nemovitostí

Druh pozemku	Sazba daně
A – Orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	0,75 %
B – Trvalý travní porost	0,25 %
C – Hospodářský les	0,25 %
D – Rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0,25 %
E – Zastavěná plocha a nádvoří	0,20 Kč za 1 m ²
F – Stavební pozemek	2 Kč za 1 m ²
G – Ostatní plocha	0,20 Kč za 1 m ²
X – Zpevněné plochy pozemků, užívané k následující podnikatelské činnosti: zemědělské prvovýroby, lesní a vodní hospodářství	1 Kč za 1 m ²
Y – Zpevněné plochy pozemků, užívané k následující podnikatelské činnosti: průmysl, stavebnictví, doprava, energetika, ostatní zemědělská výroba, ostatní podnikatelská činnost	5 Kč za 1 m ²

zdroj: Zákon č. 338/1992 Sb., o dani z nemovitostí

Příloha č. 2 – Fotodokumentace oceňované nemovitosti



Fotodokumentace: *Vlastní archiv autora*

Příloha č. 3 - Mapy



Mapy: Zdroj: www.mapy.cz

Příloha č. 4 – Provedení a vybavení oceňované nemovitosti

Tabulka 4.1 Popis provedení oceňované nemovitosti

Popis provedení budovy					
konstrukce	provedení	% dokončení	konstrukce	provedení	% dokončení
Základy	z prostého betonu	100	Izolace proti zemní vlhkosti	s izolací vodorovnou i svislou	100
Svislé nosné konstrukce	zděné	100	Stropy	betonové monolitické 1.PP, dřevěné nad 1.NP	100
Krov	sedlový	100	Střešní krytina	pálená taška	100
Obvodové stěny	cihelné zdivo v tl. do 45 cm	100	Vnější úprava povrchů	vápenná hladká, kontaktní zateplovací systém	100
Vnitřní úprava stěn	vápenná omítka štuková	100	Schodiště	betonové do 1.PP, dřevěné do podkrovní	100
Okna	dřevěná zdvojená	100	Dveře	lakované i prosklené	100
Podlahy obytných místností	prkenné, PVC	100	Podlahy nebytových místností	keramická dlažba	100
Vytápění	ústřední s plynovým kotlem	100	Elektro	světelný a motorový rozvod	100
Rozvod vody	studené a teplé	100	Rozvod plynu	je proveden	100
Zdroj teplé vody	bojler	100			100

Tabulka 4.2 Plocha a výčet místností

1.PP – výčet místností	Plocha	Koeficient KZp	Započitatelná plocha
chodba	4,30 m ²	0,5	2,15 m ²
kotelna	11,31 m ²	0,5	5,66 m ²
sklep	11,31 m ²	0,5	5,66 m ²
Součet ploch za podlaží	26,92 m²		13,47 m²
1.NP – výčet místností			
chodba	8,05 m ²	1,0	8,05 m ²
kuchyně	11,00 m ²	1,0	11,00 m ²
koupelna	3,70 m ²	1,0	3,70 m ²
WC	1,80 m ²	1,0	1,80 m ²
obývací pokoj	17,40 m ²	1,0	17,40 m ²
Součet ploch za podlaží	41,95 m²		41,95 m²
Podkroví – výčet místn.			
pokoj	12,96 m ²	1,0	12,96 m ²
pokoj	5,04 m ²	0,0	0,00 m ²
pokoj	15,00 m ²	1,0	15,00 m ²
pokoj	5,20 m ²	0,0	0,00 m ²
Součet ploch za podlaží	38,20 m²		27,96 m²

Příloha č. 5 – Údaje pro ocenění vybrané nemovitosti

Tabulka 5.1 Vybavení oceňovaného rodinného domu č. p. 1448

Název	Popis	Obj. podíl v %	Hodnocení	Podíl v %
Základy	Betonové pasy s izolací	8,20	Standardní	100
Zdivo	Vyzdívané tl. 45cm	21,20	Standardní	100
Stropy	Rovný podhled	7,90	Standardní	100
Střecha	Sedlová	7,30	Standardní	100
Krytina	Pálená taška	3,40	Standardní	100
Klempířské konstrukce	Pozink. plech, parapety	0,90	Standardní	100
Vnitřní omítky	Vápenné štukové	5,80	Standardní	100
Fasádní omítky	Vápenné hladké	2,80	Standardní	50
	Kontaktní zateplovací systém		Standardní	50
Vnější obklady	Nevyskytují se	0,50	Nevyskytuje se	100
Vnitřní obklady	Běžný keramický obklad	2,30	Standardní	100
Schody	Betonové do 1. PP, dřevěné do podkrovní	1,00	Standardní	100
Dveře	Dřevěné hladké a náplňové	3,20	Standardní	100
Okna	Dřevěná zdvojená	5,20	Standardní	100
Podlahy obytných místností	Plovoucí laminátové	2,20	Standardní	100
Podlahy ostatních místností	Keramická dlažba	1,00	Standardní	100
Vytápění	Ústřední topení, kotel na plyn	5,20	Standardní	100
Elektroinstalace	Světelná i motorová	4,30	Standardní	100
Bleskosvod	Nevyskytuje se	0,60	Nevyskytuje se	100
Rozvod vody	Studené a teplé	3,20	Standardní	100
Zdroj teplé vody	Elektrický boiler	1,90	Standardní	100
Instalace plynu	Je provedena	0,50	Standardní	100
Kanalizace	Odkanalizování z kuchyně, koupelny a WC	3,10	Standardní	100
Vybavení kuchyně	Plynový sporák	0,50	Standardní	100
Koupelna	Umývadlo, vana	4,10	Standardní	100
WC	Splachovací	0,30	Standardní	100
Ostatní	Nevyskytuje se	3,40	Nevyskytuje se	100

Tabulka 5.2 Trh s nemovitostmi

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnictví nemovitosti	II. Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II. bez vlivu	0,00

Zdroj: příloha č. 18a, tabulka č. 1, vyhláška č. 3/2008 Sb.

Tabulka 5.3 Poloha nemovitosti

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Poloha nemovitosti	II. Okrajová území obce - oddělené části obce	-0,03
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4	Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	III. Výborné, privátní parkování	0,02
6	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Zdroj: příloha č. 18a, tabulka č. 6, vyhláška č. 3/2008 Sb.

Tabulka 5.4 Konstrukce a vybavení

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0	Typ stavby	III. Podsklepený - se šikmou nebo strmou střechou	C
1	Druh stavby	III. Samostatný RD	0,00
2	Provedení obvodových stěn	III. Zdivo cihelné nebo tvárnice	0,00
3	Tloušťka obvodových stěn	II. 45 cm	0,00
4	Podlažnost	I. Hodnota větší než 2	0,00
5	Napojení na síť	IV. Připojka elektro voda, napoj. na veřej. kanál. nebo domovní čistírna	0,04
6	Způsob vytápění stavby	III. Ústřední, etážové, dálkové	0,00
7	Základní příslušenství v RD	III. Úplné - standardní provedení	0,00
8	Ostatní vybavení v RD	I. Bez dalšího vybavení	0,00
9	Venkovní úpravy	III. Standardního rozsahu a provedení	0,00
10	Vedlejší stavby tvořící příslušenství k RD	5 III. Standardní příslušenství - vedlejší stavby celkem do 25 m ²	0,05
11	Pozemky ve funkčním celku se stavbou	III. Nad 800 m ² celkem	0,01
12	Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
13	Stavebně – technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05

Zdroj: příloha č. 20a, tabulka č. 2, vyhláška č. 3/2008 Sb.

* Kategorie stavby: A - stáří do 20 let včetně (nebo po celkové rekonstrukci)

Tabulka 5.5 Vybavení garáže

Název	Popis	Objemový podíl v %	Hodnocení
Základy	Betonové s izolací	6,20	Standardní
Obvodové stěny	Zděné tl. 30 cm	30,10	Standardní
Stropy	S rovným podhledem	26,20	Standardní
Krytina	Živičná lepenka	5,70	Standardní
Krov	Nevyskytuje se	0,00	Neuvažuje se
Klempířské konstrukce	Úplné z pozinkovaného plechu	2,90	Standardní
Úprava povrchu	Vápenné hladké	4,80	Standardní
Dveře	Nevyskytují se	2,70	Nevyskytuje se
Okna	Ocelová jednoduchá	1,40	Standardní
Vrata	Dřevěná	6,80	Standardní
Podlahy	Betonové	7,20	Standardní
Elektroinstalace	Světelná	6,00	Standardní

Tabulka 5.6 Trh s nemovitostmi

	Popis znaku	Hodnocení znaku	T _i
1	Situace na dílčím trhu s nemovitostmi	III. Nabídka odpovídá poptávce	0,00
2	Vlastnictví nemovitosti	II. Stavba na vlastním pozemku	0,00
3	Vliv právních vztahů na prodejnost	II. bez vlivu	0,00

Zdroj: příloha č. 18a, tabulka č. 1, vyhláška č. 3/2008 Sb.

Tabulka 5.7 Poloha nemovitosti

	Popis znaku	Hodnocení znaku	P _i
1	Poloha nemovitosti	II. Okrajová území obce - oddělené části obce	-0,03
2	Význam lokality v obci, oblasti, okresu	II. Bez vlivu	0,00
3	Okolní zástavba a životní prostředí	III. Převažující objekty pro bydlení	0,00
4	Dopravní spojení	II. Dobrá dostupnost centra obce, dobré dopravní spojení	0,00
5	Parkovací možnosti v okolí nemovitosti	III. Výborné, privátní parkování	0,02
6	Obyvatelstvo	II. Bezproblémové okolí	0,00
7	Změny v okolí s vlivem na cenu nemovitosti	III. Bez vlivu	0,00
8	Vlivy neuvedené	II. Bez dalších vlivů	0,00

Zdroj: příloha č. 18a, tabulka č. 6, vyhláška č. 3/2008 Sb.

Tabulka 5.8 Konstrukce a vybavení nemovitosti

	Popis znaku	Hodnocení znaku	V _i
0	Typ stavby	II. Svislé konstrukce zděné nebo železobetonové s plochou střechou nebo kro-vem neumožňující zřízení podkroví	B
1	Druh stavby	II. Samostatně stojící	0,00
2	Konstrukce	II. Obvodové zdivo nebo stěny tl. 15-30 cm	0,00
3	Technické vybavení	II. Jen el. proud 230V	-0,02
4	Příslušenství - venkovní úpravy	III. Bez výrazného vlivu na cenu	0,00
5	Kritérium jinde neuvedené	III. Bez vlivu na cenu	0,00
6	Stavebně-technický stav	II. Stavba v dobrém stavu s pravidelnou údržbou	1,05*

Zdroj: příloha č. 18, tabulka č. 2, vyhláška č. 3/2008 Sb.

* Kategorie stavby: A - stáří do 20 let včetně (nebo po celkové rekonstrukci)

VÝPIS Z KATASTRU NEMOVITOSTÍ k datu: 10.05.2006 09:31				
Okres: 3803 Karviná		Obec: 555088 Haviřov		
Kat.území: 637742 Prostřední Suchá		List vlastnictví: 620		
V kat. území jsou pozemky vedeny v jedné číselné řadě				
A Vlastník, jiný oprávněný		Identifikátor		Podíl
Vlastnické právo				
SJM Hertl Viktor a Hertlová Libuše, Město, 736 01 Haviřov 1				
SJM = společné jmění manželů				
B Nemovitosti				
Pozemky				
Parcela	Výměra [m2]	Druh pozemku	Způsob využití	Způsob ochrany
2567/1	1822	zahrada		zemědělský půdní fond
2567/8	84	zastavěná plocha a nádvoří		
Budovy				
Typ budovy	Část obce, č. budovy	Způsob využití	Způsob ochrany	Na parcele
Prostřední Suchá, č.p. 1448		rod.dům		2567/8
B1 Jiná práva - Bez zápisu				
C Omezení vlastnického práva - Bez zápisu				
D Jiné zápisy				
Typ vztahu	Vztah pro	Vztah k		
● Změna výměr obnovou operátu				
	Parcela: 2567/1	Z-3461/2004-833		
	Parcela: 2567/8	Z-3461/2004-833		
E Nabývací tituly a jiné podklady zápisu				
Listina				
● Smlouva o převodu nemovitosti RI 1622/1990 kupní ze dne 13.6.1990				
Pro: Hertl Viktor a Hertlová Libuše, 736 01 Haviřov 1		POLVZ:226/1990	Z-3800226/1990-833	
			RČ/IČO:	4 413
● Kolaudační rozhodnutí 192/1998 ze dne 2.2.1998				
Pro: Hertl Viktor a Hertlová Libuše, 736 01 Haviřov 1		POLVZ:537/1998	Z-3800537/1998-833	
			RČ/IČO:	400302/420
● Rozhodnutí správního orgánu Magistrátu města Haviřova -/ SÚ/3120/Ro/2006 - změna v užívání stavby ze dne 07.03.2006. Právní moc ke dni 28.03.2006.				
Pro: Hertl Viktor a Hertlová Libuše, 736 01 Haviřov 1			Z-1921/2006-833	
			RČ/IČO:	41413
F Vztah bonitovaných půdně ekologických jednotek (BPEJ) k parcelám				
Parcela	BPEJ	Výměra [m2]		
2567/1	64400	1822		

Příloha č. 7 – Srovnávané nemovitosti

Tabulka 7.1 Porovnávaná nemovitost č. 1

Konstrukční provedení			Stavba zděná				
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	95,4 m ²
Podlahová plocha		135,6 m ²		Celková výměra všech pozemků		812,0 m ²	
Cena za nemovitost			2 000 000,- Kč			14 800,- Kč/m ²	
Redukce ceny			-			-	
Redukovaná cena			2 000 000,- Kč			14 800,- Kč/m ²	

Tabulka 7.2 Porovnávaná nemovitost č. 2

Konstrukční provedení			Stavba zděná				
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	108,0 m ²
Podlahová plocha		96,8 m ²		Celková výměra všech pozemků		1175,0 m ²	
Cena za nemovitost			1 700 000,- Kč			17 600,- Kč/m ²	
Redukce ceny			-			-	
Redukovaná cena			1 700 000,- Kč			17 600,- Kč/m ²	

Tabulka 7.3 Porovnávaná nemovitost č. 3

Konstrukční provedení			Stavba zděná				
Počet PP	1	Počet NP	1	Počet podkroví	1	Zastavěná plocha 1.NP	108,7 m ²
Podlahová plocha		125,2 m ²		Celková výměra všech pozemků		971,0 m ²	
Cena za nemovitost			2 000 000,- Kč			16 000,- Kč/m ²	
Redukce ceny			-			-	
Redukovaná cena			2 000 000,- Kč			16 000,- Kč/m ²	

Příloha č. 8 – Roční předpis daně (město Havířov)

Rok	Předpis daně v tis. Kč	Počet RD a Bytů ⁷¹	Počet obyvatel	Daň na obyvatele v Kč	Daň z obytných domů v tisících Kč	Daň z bytů v tisících Kč	Daň z pozemků v tisících Kč	Ostatní nemovitosti v tisících Kč
1993	12 294		87 358	141	4 733	2 410	1 312	4 780
1994	11 190		87 516	128	4 308	2 193	1 194	4 351
1995	12 170		87 703	139	4 685	2 385	1 299	4 732
1996	12 185		87 863	139	4 691	2 388	1 300	4 737
1997	12 488		87 756	142	4 808	2 448	1 332	4 855
1998	12 660		87 586	145	4 874	2 481	1 351	4 922
1999	13 304		87 363	152	5 122	2 608	1 420	5 173
2000 ⁷²	14 642		87 113	168	5 637	2 870	1 562	5 693
2001	13 685	33426	85 975	159	5 269	2 682	1 460	5 321
2002	13 685		85 502	160	5 269	2 682	1 460	5 321
2003	13 777		85 271	162	5 304	2 700	1 470	5 356
2004	13 774		84 914	162	5 303	2 700	1 470	5 355
2005	13 756		84 784	162	5 296	2 696	1 468	5 348
2006	13 536	34084	84 427	160	5 211	2 653	1 444	5 263
2007	13 673		84 219	162	5 264	2 680	1 459	5 316
2008	12 954		84 033	154	4 987	2 539	1 382	5 037
2009 ⁷³	35 224		83 558	422	13 561	6 904	3 758	13 695
2010 ⁷⁴	31 708		82 896	383	12 208	6 215	3 383	12 328
2011 ⁷⁵	35 296	34743	79 690	443	13 589	6 918	3 766	13 723
2012	37 239		78 503	474	14 337	7 299	3 973	14 479

⁷¹ Zjištěno pouze v letech provedeního SLDB

⁷² Změna zákona o daních z nemovitostí

⁷³ Uplatněn místní koeficient

⁷⁴ Uplatněn místní koeficient

⁷⁵ Uplatněn místní koeficient

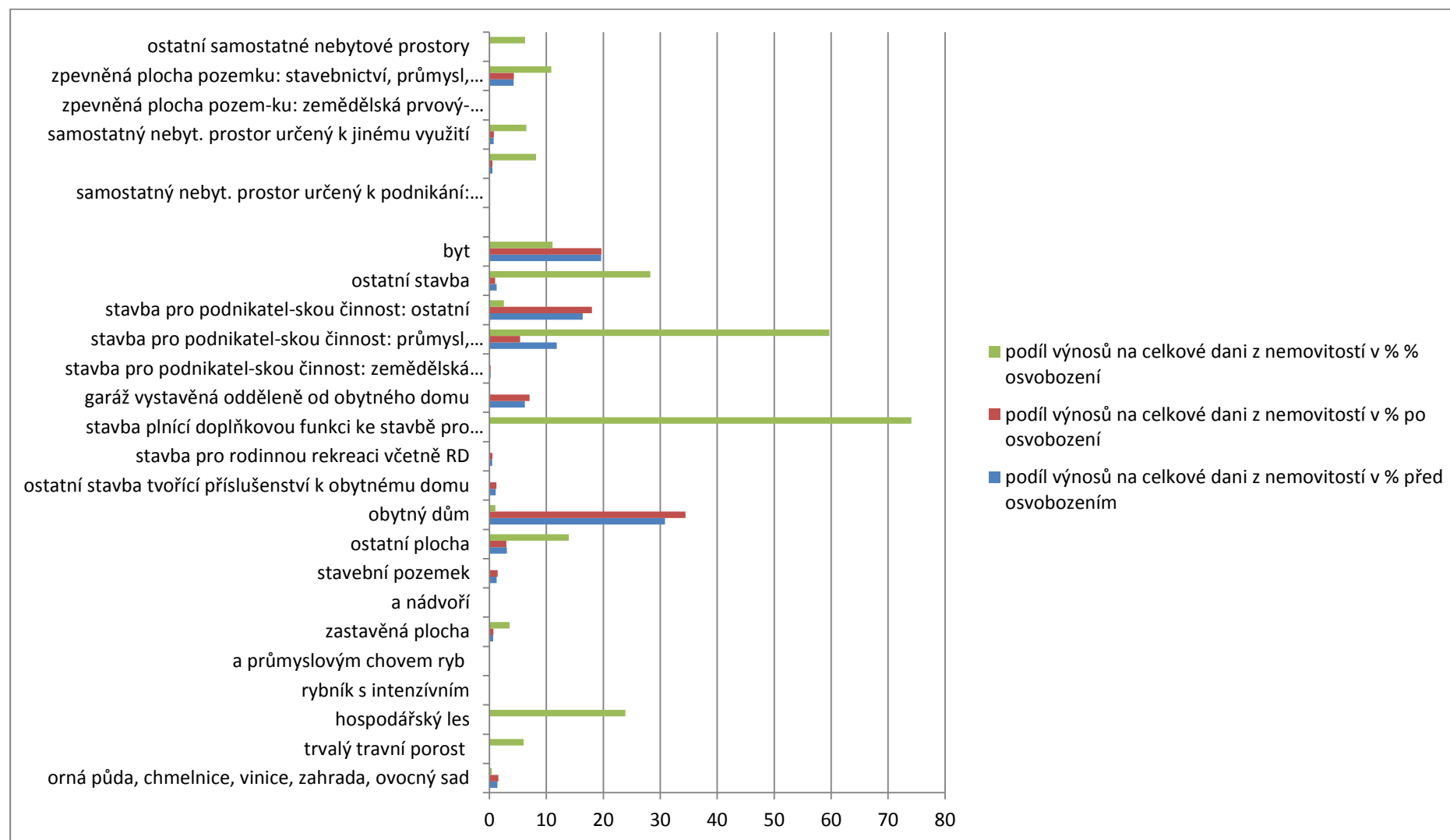
Příloha č. 9 – Daň z nemovitostí v působnosti FÚ Havířov (město Havířov)

Tabulka 9.1 Podíl daně na celkové dani dle typu nemovitostí

Název druhu nemovitosti	podíl výnosů na celkové dani z nemovitostí v %		
	před osvobozením	po osvobození	% osvobození
orná půda, chmelnice, vinice, zahrada, ovocný sad	1,39	1,56	0,39
trvalý travní porost	0,05	0,06	6,00
hospodářský les	0,06	0,05	23,85
rybník s intenzivním a průmyslovým chovem ryb	0,00	0,00	0,00
zastavěná plocha a nádvoří	0,66	0,71	3,53
stavební pozemek	1,27	1,43	0,00
ostatní plocha	3,05	2,96	13,94
obytný dům	30,85	34,44	1,04
ostatní stavba tvořící příslušenství k obytnému domu	1,09	1,23	0,00
stavba pro rodinnou rekreaci včetně RD	0,46	0,52	0,00
stavba plnicí doplňkovou funkci ke stavbě pro rodinnou rekreaci	0,02	0,01	74,09
garáž vystavěná odděleně od obytného domu	6,24	7,03	0,12
stavba pro podnikatelskou činnost: zemědělská prvovýroba, lesní hospodářství	0,20	0,23	0,00
stavba pro podnikatelskou činnost: průmysl, stavební, doprava	11,84	5,39	59,68
stavba pro podnikatelskou činnost: ostatní	16,39	18,02	2,54
ostatní stavba	1,25	1,01	28,25
byt	19,60	19,66	11,09
samostatný nebyt. prostor určený k podnikání: zemědělská prvovýroba, lesní hospodářství	0,00	0,00	0,00
samostatný nebyt. prostor určený k podnikání: průmysl, staveb., doprava	0,00	0,00	0,00
samostatný nebyt. prostor určený k podnikání: ostatní	0,52	0,54	8,21
samostatný nebyt. prostor určený k jinému využití	0,75	0,79	6,50
zpevněná plocha pozemku: zemědělská prvovýroba, lesní hospodářství	0,06	0,06	0,00
zpevněná plocha pozemku: stavebnictví, průmysl, doprava	4,25	4,27	10,84
ostatní samostatné nebytové prostory	0,02	0,03	6,27

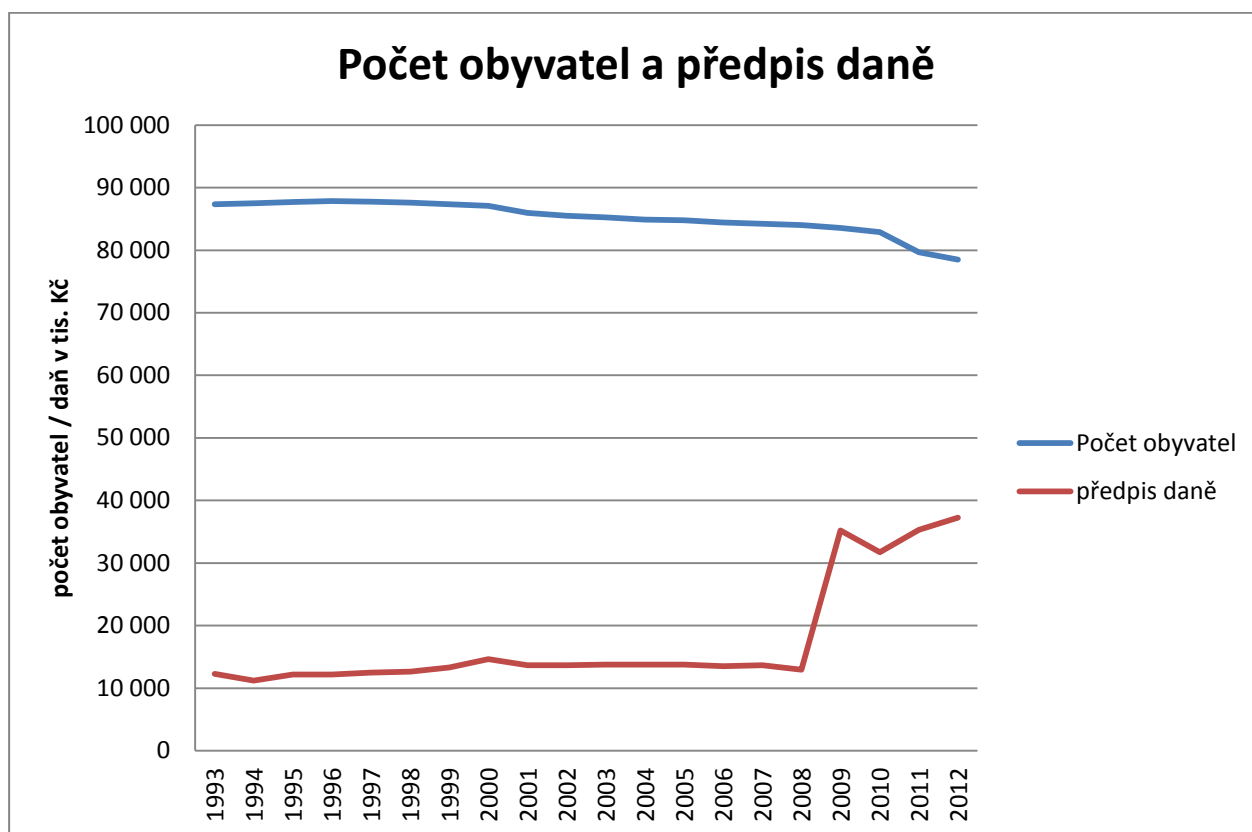
Zdroj: UFO 370, ÚP FÚ Havířov

Graf 9.1 Podíl předpisu daně dle typu nemovitosti na celkové dani



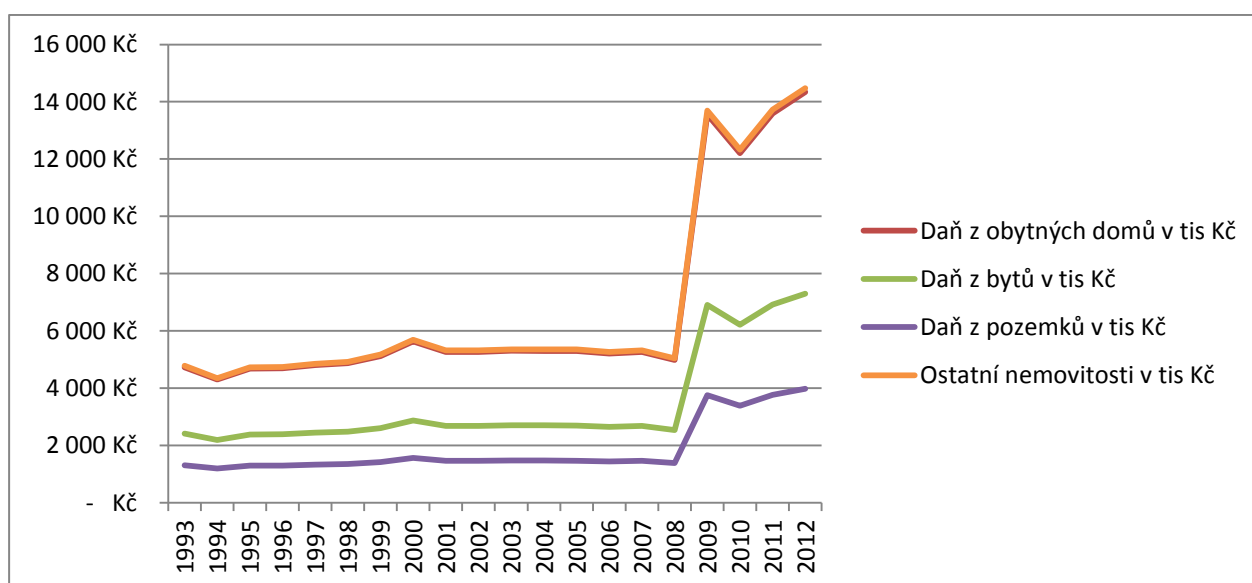
Zdroj: ÚFO 370, ÚP FÚ Havířov

Graf 9.2 Počet obyvatel a předpis daně



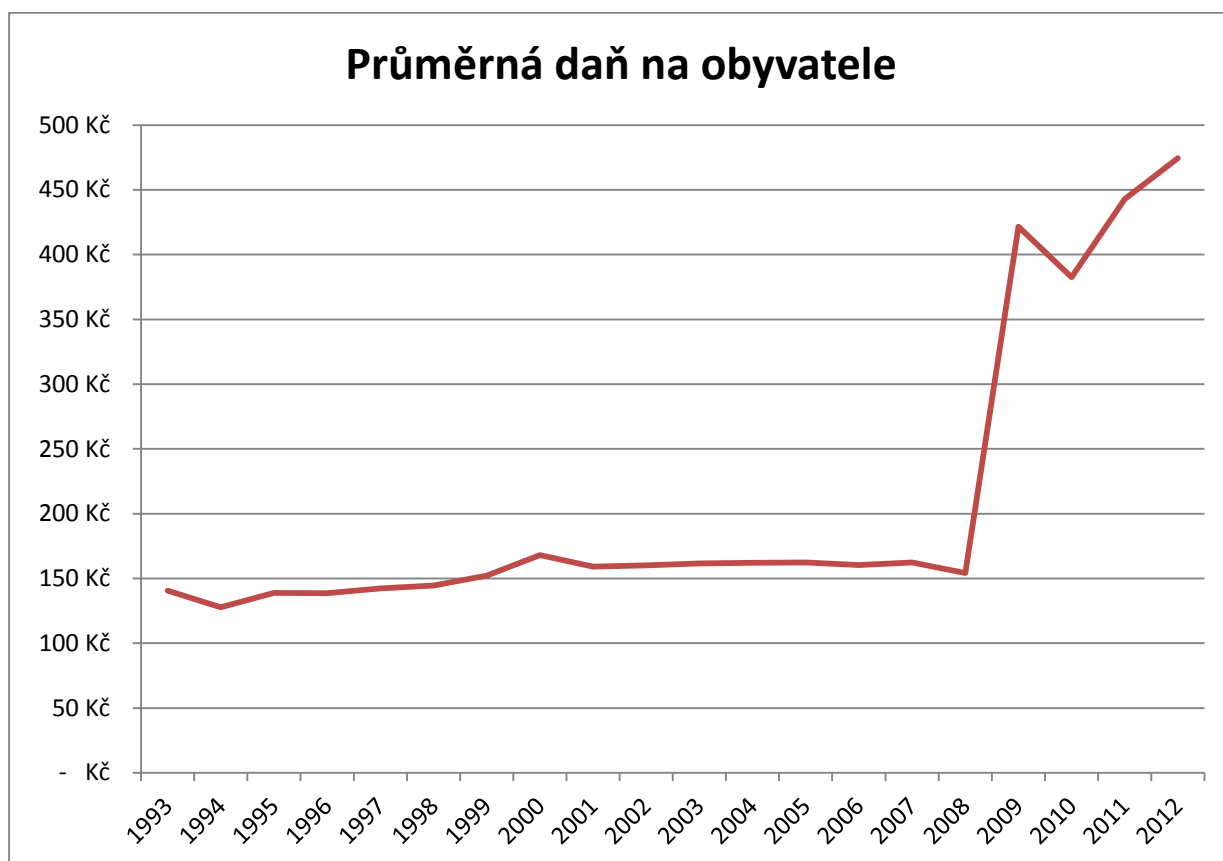
Zdroj: ÚFO 370, ÚP FÚ Havířov a MmH

Graf 9.3 Předpis daně dle kategorie nemovitostí



Zdroj: ÚFO 370, ÚP FÚ Havířov

Graf 9.4 Předpis daně z nemovitostí, průměr na obyvatele



Zdroj: ÚFO 370, ÚP FÚ Havířov